ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ
ТЕТОВО

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ

вон опфат на урбанистички план, со намена
Б5.1-Хотелски комплеси, КО Седларево,
општина Желино

Јули, 2026

# ПРЕДМЕТ: Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план, со намена Б5.1-Хотелски комплеси, КО Седларево, општина Желино

**НАРАЧАТЕЛ:** **општина Желино**

**ИЗРАБОТУВАЧ:** ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ – Тетово

**ДИРЕКТОР:** Нермин Мустафи

**ТЕХНИЧКИ БРОЈ: 04-30/2023**

# Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план, со намена Б5.1-Хотелски комплеси, КО Седларево, општина Желино

**ИЗРАБОТУВАЧ:** **ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ - ТЕТОВО**

**ПЛАНЕРИ:**

**Раководител на УП- планер**
*Елена Арсов, дипл.инж.арх.*
*број на овластување 0.0362*

**планер соработник**
*Елена Арсеска,инж.арх.*
*број на овластување 0.0529*
*Мирјем Ферати, дипл.инж.арх.*
*Марина Ј. Миленковска, дипл.инж.арх.*

**Инфраструктура**
*Муса Муслија, дипл.грађ.инж.*

Број: 0809-50/150220260002749

Датум и време: 6.7.2026 г. 12:49

# ПОТВРДА

## за регистрирана дејност

| ТЕКОВНИ ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ | |
|---|---|
| ЕМБС: | 5496713 |
| Назив: | Друштво за производство,трговија и градежништво ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО експорт-импорт Тетово |
| Седиште: | ИЛИРИЈА бр.1 ЛОКАЛ 20-ЗЕЛЕН ПАЗАЛНА КАТ ТЕТОВО, ТЕТОВО |

| ПОДАТОЦИ ЗА РЕГИСТРИРАНА ДЕЈНОСТ | |
|---|---|
| Предмет на работење: | Регистрирана е општа клаузула за бизнис |
| Приоритетна дејност/ главна приходна шифра: | 41.000 – Изградба на станбени и нестанбени згради |
| Други дејности во внатрешниот промет: | Нема |
| Евидентирани дејности во надворешниот промет: | Има |
| Одобренија, дозволи, лиценци, согласности: | Нема |

**Правна поука:** Против овој решен акт може да се изјави приговор до Централниот регистар на Република Северна Македонија во рок од 8 дена од денот на приемот.

**Изготвил:**

**Овластено лице:**

Број: 0805-50/150020260190763

Датум и време: 11.5.2026 г. 15:54

**/Електронски издаден документ/**

# ТЕКОВНА СОСТОЈБА

| [illegible] | |
|---|---|
| **ЕМБС:** | 5496713 |
| **Целосен назив:** | Друштво за производство,трговија и градежништво ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО експорт-импорт Тетово |
| **Кратко име:** | ПРОИНЖЕНЕРИНГ |
| **Седиште:** | ИЛИРИЈА бр.1 ЛОКАЛ 20-ЗЕЛЕН ПАЗА/НА КАТ ТЕТОВО, ТЕТОВО |
| **Вид на субјект на упис:** | ДОО |
| **Датум на основање:** | 21.2.2001 г. |
| **Деловен статус:** | Активен |
| ***Вид на сопственост:** | Приватна |
| **ЕДБ:** | 4028001127116 |
| **Големина на субјектот:** | мал |
| **Организационен облик:** | 05.3 - друштво со ограничена одговорност |
| **Надлежен регистар:** | Трговски Регистар |

| [illegible] | |
|---|---|
| **Паричен влог МКД:** | 0,00 |
| **Непаричен влог МКД:** | 860.000,00 |
| **Уплатен дел МКД:** | 860.000,00 |
| **Вкупно основна главнина МКД:** | 860.000,00 |



Верификација

Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:

Овој документ е одредено потпишан со електронски потпис и електронски временски жиг. Автентичноста на целината и на овој документ може да биде електронски верификувана.

| СОПСТВЕНИЦИ | |
|---|---|
| **Име и презиме/Назив:** | МУСА МУСЛИЈА |
| **Адреса:** | 101 ББ ГРАДЕЦ, ВРАПЧИШТЕ |
| **Тип на сопственик:** | Основач/сопственик |
| **Паричен влог MKD:** | 0,00 |
| **Непаричен влог MKD:** | 430.000,00 |
| **Уплатен дел MKD:** | 430.000,00 |
| **Вкупен влог MKD:** | 430.000,00 |
| **Вид на одговорност:** | Не одговара |

| | |
|---|---|
| **Име и презиме/Назив:** | ИБРАИМ ФЕРАТИ |
| **Адреса:** | 101 ББ С.ЖЕРОВЈАНЕ, БОГОВИЊЕ |
| **Тип на сопственик:** | Основач/сопственик |
| **Паричен влог MKD:** | 0,00 |
| **Непаричен влог MKD:** | 430.000,00 |
| **Уплатен дел MKD:** | 430.000,00 |
| **Вкупен влог MKD:** | 430.000,00 |
| **Вид на одговорност:** | Не одговара |

| ДЕЈНОСТИ | |
|---|---|
| **Приоритетна дејност/ Главна приходна шифра:** | 41.000 - Изградба на станбени и нестанбени згради |
| **ОПШТА КЛАУЗУЛА ЗА БИЗНИС** | |
| **Евидентирани се дејности во надворешниот промет** | |
| **Други дејности:** | Регистрирани дејности во надворешно-трговскиот промет |

| ЗАСТАПУВАЊА | |
|---|---|
| **Управител** | |
| **Име и презиме:** | НЕРМИН МУСТАФИ |
| **Адреса:** | 101 ББ БОГОВИЊЕ, БОГОВИЊЕ |
| **Овластувања:** | Управител,ССС |
| **Тип на овластување:** | Неограничени овластувања во внатрешниот и надворешниот промет |
| **Овластено лице:** | Управител |

| ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ |
|---|
| **КОНТАКТ** |



**Верификација**
Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:
https://www.crm.com.mk/mk/verifikacija-na-avtentichnost-na-dokument-izdaden-od-trgovski-sud-skopje
Овој документ е креиран согласно со електронско и електронско работење. Автентичноста на печатената копија од овој документ може да биде електронски верификувана.

| | |
|---|---|
| E-mail: | rametulla.proing@yahoo.com |

**Напомена:**
Во тековната состојба прикажани се само оние податоци за кои има запишана вредност.

*Видот на сопственоста се определува врз основа на својството на основачот/содружникот /сопственикот и служи исклучиво за статистички цели на Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија

**Правна поука:** Против овој реален акт може да се изјави приговор до Централниот регистар на Република Северна Македонија во рок од 8 дена од денот на приемот.



**Верификација**
Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на QR кодот, односно на следниот линк:
https://www.crm.com.mk/mk/elektronski-servisi/proverka-na-avtenticnost-na-elektronski-dokument
Овој документ е креиран согласно со електронското работење и електронскиот архивски фонд. Автентичноста на печатената копија од овој документ може да биде електронски верификувана.

**РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА**
**МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ**
**СКОПЈЕ**

Врз основа на член 68 став (2) од Законот за просторно и урбанистичко планирање, Министерството за транспорт и врски издава

# Л И Ц Е Н Ц А

## ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

**на**

**Друштво за производство, трговија и градежништво ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО експорт-импорт Тетово**
**ИЛИРИДА бр.1 ЛОКАЛ 26-ЗЕЛЕН ПАЗАРА КАТ ТЕТОВО, ТЕТОВО**
**ЕМБС : 5496713**

(назив, седиште, адреса и ЕМБС на правното лице)

СО ОВОШТАВАЊЕ НА ОВАА ЛИЦЕНЦА ПРАВНОТО ЛИЦЕ СЕ ЗЕКНУВА СО ПРАВО ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ И УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТИ

Лиценцата се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и може се одземе правното лице не почитува ги условите за издавање на лиценцата пропишани со овој закон.

**Број: 0056**
**18.05.2021 година**
(број, месец и година на издавање)

**МИНИСТЕР ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ**

**Благој Бошварски**

Република Северна Македонија

**МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ**

Republika e Maqedonisë së Veriut

**MINISTRIA E TRANSPORTIT DHE E LIDHJEVE**

Врз основа на член 38 став (1) и член 16 став (2) од Законот за градење („Службен весник на Република Македонија" бр. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14,149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16,35/18, 64/18, 168/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" 244/19, 18/20, 279/20, 227/22 и 111/23), Министерството за транспорт и врски издава

Në bazë të nenit 38 paragrafi (1) dhe nenit 16 paragrafi (2) të Ligjit të Ndërtimit ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18, 168/18 dhe „Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" 244/19, 18/20, 279/20, 227/22 dhe 111/23), Ministria e Transportit dhe e Lidhjeve, lëshon

# Л И Ц Е Н Ц А А
## ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ НА ГРАДБИ ОД ПРВА КАТЕГОРИЈА

# L I C E N C Ë A
## PËR PROJEKTIMIN E NDËRTIMEVE TË KATEGORISË SË PARË

**на/për**

**Друштво за производство, трговија и градежништво ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО експорт-импорт Тетово**

**Shoqëri për prodhim, tregëti dhe ndërtim PRO-INZHENERING SHPK eksport-import Tetovë**

(назив, седиште, адреса и ЕМБС на правното лице) (emri, selia, adresa dhe NVAS i personit juridik)

**ИЛИРИЈА бр. 1 ЛОКАЛ 20-ЗЕЛЕН ПАЗАР/НА КАТ ТЕТОВО, ТЕТОВО**

**ILIRIJA nr.1 LOKAL 20-PAZARI I GJELBËRT/NË KAT TETOVË, TETOVË**

**ЕМБС/NVAS: 5496713**

**ЛИЦЕНЦАТА Е СО ВАЖНОСТ ДО**
**LICENCA VLEN DERI MË 21.09.2030**

**Број/Numër** II.339/A - P.339/A

**21.09.2023 година**

(ден, месец и година на издавање) (dita, muaji dhe viti i lëshimit)

**МИНИСТЕР/ MINISTRI**

**Благој Бочварски**

Врз основа на статутот на Друштво за производство, трговија и градежништво "Про-инжинеринг" ДОО експорт-импорт Тетово, како и врз основа на Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр.32/20, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25,101/25 и 127/25) и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ 225/20, 219/21 104/22,99/23, 07/25 ,143/25 ,241/25 и 30/26), го донесувам следното:

# Р Е Ш Е Н И Е:

**за одредување на одговорен планер**

за изработка на УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ,КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО,со тех.бр. **04-30/2023**, се одредуваат :

1. Планер : Дипл.инж.арх. Елена Арсов овл.бр. 0.0362

   Соработник: Дипл.инж.арх. Елена Арсеска овл.бр. 0.0529

   Дипл.инж.арх.Мирема Ферати

Именуваните имаат работно искуство во својата струка и ги исполнуваат пропишаните законски услови, во поглед на стручна спрема и пракса, да самостојно изработуваат планска и проектна документација.

*Управител/ Drejtor*

Нермин Мустафи

Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 17 став 2 од Законот за градење („Службен весник на Република Македонија" бр.70/2013-пречистен текст, 79/2013, 137/2013, 163/2013, 27/2014, 28/2014, 42/2014, 115/2014, 149/2014, 187/2014, 44/2015, 129/2015, 217/2015, 226/2015, 30/2016, 31/2016 , 39/2016, 71/2016 и 132/2016, 35/2018, 64/2018, 168/2018, 244/2019, 18/2020), Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ А

ЗА ИЗРАБОТКА НА ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

од

АРХИТЕКТУРА

на

## ЕЛЕНА АРСОВ

дипломиран инженер архитект (NQF VII.)

со подмирување на членарината за секоја тековна година
овластувањето важи до 12.09.2026 год.

Број: 1.1378

Издадено на: 13.09.2021 год.

Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

М-р Христинка Радевски
дипл.инж.арх.

Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 67, став (10) од Законот за урбанистичко планирање,
(„Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32 од 10 февруари 2020 г.)
Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ

## ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

на

## ЕЛЕНА АРСОВ

дипломиран инженер архитект (NQF VII/1)

Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој закон и во статутот на комората.

Број: 0.0362

Издадено на: 20.09.2021 год.

Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

М-р Кристијана Радевски
дипл. инж. арх.

Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 67, став (10) од Законот за урбанистичко планирање,
(„Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32 од 10 февруари 2020 г.)
Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ

## ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

на

## ЕЛЕНА АРСЕСКА

дипломиран инженер архитект (NQF VII-1)

Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој закон и во статутот на комората

Број: 0.0529

Издадено на: 22.10.2020 год.

Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

Проф. д-р Миле Димитровски
дипл.маш.инж.

Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 17 став 3 од Законот за градење „Службен весник на Република Македонија" бр.70/2013-пречистен текст, 79/2013, 137/2013, 163/2013, 27/2014, 28/2014, 42/2014, 115/2014, 149/2014, 187/2014, 44/2015, 129/2015, 217/2015, 226/2015, 30/2016, 31/2016 , 39/2016, 71/2016 и 132/2016, 35/2018, 64/2018, 168/2018, 244/2019, 18/2020 ), Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ Б

ЗА ИЗРАБОТКА НА ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

од

АРХИТЕКТУРА

на

## МИРЕМЕ ФЕРАТИ

Baccalaureus по архитектура (NQF 240 ECTS)

со подмирување на членарината за секоја тековна година овластувањето важи до 19.10.2026 год.

Број: 1.2720

Издадено на: 20.10.2021 год.

Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери

М-р Кристијана Радевски
дипл.инж.арх.

# С О Д Р Ж И Н А:


**А. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

1. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

ВОВЕД

1. ПОВРШИНА И ОПИС НА ГРАНИЦИТЕ НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ И ГЕОДЕТСКО ОДРЕДУВАЊЕ НА НЕГОВОТО ПОДРАЧЈЕ

1.1. Географска положба и геодетско одредување

2. ИСТОРИЈАТ НА ПЛАНИРАЊЕТО И УРЕДУВАЊЕТО НА ПОДРАЧЈЕТО ВО БЛИЗИНА НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ И НЕГОВАТА НЕПОСРЕДНА ОКОЛИНА

3. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИ ЧИНИТЕЛИ КОИ МОЖАТ ДА ВЛИЈАТ НА РАЗВОЈОТ НА ПОДРАЧЈЕТО ВО РАМКИ НА ПРОЕКНИОТ ОПФАТ

3.1. Географска положба

3.2. Геолошки карактеристики

3.3. Сеизмички карактеристики

3.4. Климатски и микроклиматски услови на реонот

3.5. Хидрографски и хидролошки карактеристики

4. ПОДАТОЦИ ЗА СОЗДАДЕНИ ВРЕДНОСТИ И ЧИНИТЕЛИ КОИ ЈА СИНТЕТИЗИРААТ СОСТОЈБАТА НА НАЧИНОТ НА ЧОВЕКОВАТА УПОТРЕБА НА ЗЕМЈИШТЕТО ВО РАМКИ НА ПРОЕКНИОТ ОПФАТ

4.1. Демографски показатели

5. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ЗЕМЈИШТЕТО ВО ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ, ИЗГРАДЕН ГРАДЕЖЕН ФОНД, ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА И ИНСТАЛАЦИИ ВО РАМКИ НА ПРОЕКНИОТ ОПФАТ

5.1. Намен на просторот – содржина

5.2. Сообраќај

6. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ГРАДБИ СО РЕЖИМ НА ЗАШТИТА НА КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО, ПОСТОЈНИ СПОМЕНИЧНИ ЦЕЛИНИ, КУЛТУРНИ ПРЕДЕЛИ

7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.1. Водоводна мрежа

7.2. Електро снабдителна инфраструктура

7.3. Телекомуникации со инфраструктура

8. АНАЛИЗА НА МОЖНОСТИ ЗА ИДЕЕН ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ

2. ГРАФИЧКИ ДЕЛ

1. РЕШЕНИЕ ЗА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

2. УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

3. АМ/РИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СО ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ ..... М=1:1000

4. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ЗЕМЈИШТЕТО ВО ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ, ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНТ, ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА И ИНСТАЛАЦИИ ВО РАМКИ НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ И ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНАТА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

**Б. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**1) ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ**

1. ПРОЕКТНА ПРОГРАМА

2. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТНИОТ КОНЦЕПТ НА УРБАНИСТИЧКОТО РЕШЕНИЕ

2.1. Геодетска положба и геодетско одредување

2.2. Опис на основната класа на намена на градбите во градежните парцели

2.3. Нумерички показатели на градбите во градежните парцели
2.4. Сообраќај
2.5. Озеленување
2.6. Основни водови на инфраструктурата
2.6.1. Водоснабдување
2.6.2. Фекална канализациона мрежа
2.6.3. Атмосферска канализациона мрежа
2.6.4. Електроенергетска инфраструктура
2.6.5. Телекомуникациска инфраструктура
3. ДЕТАЛНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ И ГРАДЕЊЕ
3.1. Градежна парцела
3.2. Наменска употреба на земјиштето во границите на проектниот опфат
3.3. Други детални услови
4.МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА
4.1. Мерки за заштита на културно наследство, конзерваторски основи
4.2. Заштита на животната средина
4.2.1. Мерки за заштита на водата
4.2.2. Мерки за заштита на почвата
4.2.3. Мерки за управување со отпад
4.2.4. Мерки за заштита од бучава
4.3. Мерки за заштита и спасување
4.3.1. Засолнување
4.3.2. Мерки за заштита и спасување од поплави
4.3.3. Мерки за заштита од пожар
4.3.4. Мерки за заштита од неексплодирани убојни и други експлозивни средства
4.3.5. Мерки за заштита од урнатини
4.3.6. Мерки за сообраќајни несреќи
4.3.7. Евакуација
4.3.8. Здружување на загрозеното и настраданото население
4.3.9. Ребилизација, хемиска и биолошка заштита
4.3.10. Прва медицинска помош
4.3.11. Заштита и спасување на животни и производи од животинско потекло
4.3.12. Заштита и спасување на растенија и производи од растително потекло
4.3.13. Асанација на теренот
4.3.14.Заштита и спасување од селекување на земјиштето
4.4. Мерки за спречување на бариери на лицата со инвалидност

**2) ГРАФИЧКИ ДЕЛ**

1. НАМЕНСКИ ПЛАН _____ М=1:1000
2. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕНИЕ НА ГРАДЕЖНАТА ПАРЦЕЛА СО ТАБЕЛИ ЗА НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА УРБАНИСТИЧКИТЕ ПАРАМЕТРИ ЗА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ И ГРАДБИТЕ ВО ПРОЕКТНИОТОПФАТ _____ М=1:1000

**ПРОЕКТЕН ДЕЛ-ИДЕЈНО РЕШЕНИЕ ЗА ГРАДБАТА**

Бр/No. 10-11400/2

Скопје/Shkup 29-10-2025 година/vit

ДО ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО
ул. Илинџа бр. 1 Зелен пазар на кат лок. бр.20
1200 Тетово

**Предмет:Податоци и информации**

Почитувани,

Врз основа на Вашето Барање број 09-237/2025 од 28.10.2025год. со број на поставка во системот е-урбанизам 75781 за добивање податоци и информации за постоечки и планирани објекти и инсталации потребни за изработка **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО**, Ве известуваме:

Стручната служба при Јавното претпријатие за државни патишта, ја разгледа приставениот прилог, заверен со евиденциски број на Јавното претпријатие 10-11400/1 од 29.10.2025 година:

Ажурирана геодетска подлога. Од доставениот и разгледан прилог констатирано е дека предметниот проектен опфат не граничи со државен пат кој е во надлежност на Јавното претпријатие за државни патишта.

В.Д. Директор
Коце Трајановски

Изработил: М.Стојановска
М.Дејкоска
Контролирал: З.Ристовска
Одобрил: К.Стојанов

Наш број: 1834-581/2
Скопје: 8.01.2026 г.

**ДО:**
**ПРО ИНЖЕНЕРИНГ ДОО**
**Ул.Илирија бр.1**
**1200 ТЕТОВО**

**Предмет**: Одговор за барање за податоци за ЕК инсталации
**Врска:** Ваш број 09-257/2025 од 6.1.2026 година

Согласно вашето барање за доставување на податоци за изградени електронски комуникациски мрежи, а во врска со изработка на УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО, према доставената ситуација, во прилог ви доставуваме податоци со кои во моментов располагаме Агенцијата за електронски комуникации.

Прилог:
Податоци на изградени јавни
Електронски комуникациски мрежи - во електронски форми

Сектор за телекомуникации

Изработил: Б.Илиоска

Раководител на сектор: Вељко Арсов

ДИРЕКТОР
Јетон Аљки

**Акционерско друштво за вршење на енергетска дејност пренос на природен гас НОМАГАС Скопје во државна сопственост**

Адреса: ул. Орце Николов бр.54, Скопје,
Република Северна Македонија
Телефон: 02 3117 830
e-mail: info@nomagas.com.mk
www.nomagas.com.mk
ЕДБС: 7643421

Бр. 08 - 5074/1
28.10.2025 година
Скопје - Shkup

До: **Друштво за производство, трговија и градежништво ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ с.Жеровјане-Боговиње**

Предмет: **Одговор на барање**

Врска: **Барање податоци и информации,** ваш бр. 09-237/2025 од 28.10.2025 година

Согласно вашето Барање податоци и информации, ваш бр. 09-237/2025 од 28.10.2025 година, за изготвување на УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО.

НОМАГАС АД Скопје ве известува дека на наведениот плански опфат **нема изградено ниту планирано гасоводна мрежа**.

Со почит.

Изготвил:
АнитаТевдовска дипл.инж.арх.

Поставка:
75751

НОМАГАС АД Скопје
Раководител на директорат,
Главен раководител на Сектор
за изградба на гасоводен систем
Сашо Јовановски

Република Северна Македонија
**Министерство за култура**
**УПРАВА ЗА ЗАШТИТА НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

Republika e Maqedonisë së Veriut
**Ministria e Kulturës**
**DREJTORIA PËR MBROJTJEN E TRASHËGIMISË KULTURORE**

Бр. 17-3630/2
11 -11- 2025 год.
Скопје

До
**ПРО ИНЖЕНЕРИНГ ДОО**
ул. Илирија бр. 1
1200 Тетово
Република Македонија

Предмет: Податоци и информации
Врска: Ваше барање 09-237/2025 од 28.10.2025

Во врска со вашето барање за добивање податоци за постоење на културно наследство за изработка на урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1, КО Седларево, општина Желино, Управата за заштита на културното наследство ја разгледа доставената и постојната документација и констатира дека во границите на опфатот нема заштитени добра, ниту добра за кои основано се претпоставува дека претставуваат културно наследство.

Доколку при реализација на проектот се појави археолошко наоѓалиште, односно предмети од археолошко значење, треба да се постапи во согласност со одредбите според член 65 од Законот за заштита на културното наследство („Службен весник на Република Македонија" бр. 20/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15,192/15 и 39/16).

Со почит,

**Директор,**
***Весела Нестиќева***

Изработил: Ф. Јаневски 03.11.2025
Одобрил: в.д. Е. Јованоска
0 6 -11- 2025

Македонска Фронта бр.6, 1000 Скопје
Т: Кабинети генерален директор
+ 389 02 2 3 149 611
Генерален секр.
+ 389 02 2 3 149 614
Подружница ОМС
+ 389 02 2 3 149 613
ф: + 389 02 2 3 111 169
www.mepso.com.mk

**До**
**ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ**
**ул. Илирија бр.1**
**1200 Тетово**

Бр.11-5979/1
30.10.2025

**Предмет: Податоци за постојни и планирани електроенергетски објекти**

Врз основа на Вашето барање бр.09-237/2025 од 28.10.2025 год., предмет креиран на Е-урбанизам на 28.10.2025 година со број на постапка 75781 (наш број 11-5978 од 28.10.2025 година) за податоци и информации потребни за изработка на Урбанистички проект вон опфат на Урбанистички план со намена Б5.1 – хотелски комплекси, КО Седларево во Општина Желино, Ве известуваме дека предметниот плански опфат **НЕ СЕ ПРЕСЕКУВА** со ЕЕ објекти во сопственост на АД МЕПСО.

Изработил: Александар Костевски

Проверил: Јасмина Ставрова

Одобрил: Semijal Ziberi

Генерален Директор

Doc.d-r Sunaj Ziberi

Македонски Телеком АД, ул.13-ти Ноември бр.4,1000 Скопје

Бр: 75781
Дата: 28.10.2025

До
Друштво за производство, трговија и градежништво
ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ
ул. Илинден бр.1, Делен влезо на кат лок. бр.20, 1200 Тетово

Ваше упатување: Барање на податоци и информации

Раководител/лице: Тони Илиевски, Милка Шоиик-Милевска

Телефон: +389 70 200 046; +389 70 300 292

За врска со: Известување за планирани и постојни тк инсталации

Почитувани,

Во врска со Вашето барање, добиено преку системот e-урбанизам, со кое што барате податоци и информации за изработка на УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА БЕЗ 1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО, Ве известуваме дека во границите на планскиот опфат има постојна МАТ инфраструктура аплицирана на графичкиот прилог.

Напомена: Информациите содржани во овој документ се доверливи и тие се наменети за користење само од страна на примателот. Примателот е обврзан да преземе разумни мерки за заштита на доверливите информации содржани во документот. Воедно, примателот е обврзан документот или било кој дел од неговата содржина да не го откива или дистрибуира на трети лица кои не се вклучени со интерниот поврет, а заради спречување на нивна злоупотреба.

Прилог: Информации во електронска форма приложени во поштенката.

Со почит,
Македонски Телеком АД Скопје
DEVOPS активности на оптика
и нрежи од следна генерација
По овластување на
Дејан Влаховиќ

Elizabeta Mavreva

ЕВН Group

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ Скопје
Друштво за дистрибуција на електрична енергија
**Бр 10-5515-474 од 12.11.2025**
Скопје

Одговорен лице: Mile Sareski

Контакт телефон: 07193 1118 ;

**Предмет: Издавање на податоци за електроенергетски објекти и инфраструктура од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ, Скопје**

Почитувани,

Во врска со Ваше барање 09-1287/2025 од 28.10.2025 година, со кое барате да Ви издадеме податоци за електроенергетски објекти и инфраструктура од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ, Скопје за [illegible] за УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА ИЗГРАДБА НА 1-КОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО ЗЕЛЕНИКОВО ОПШТИНА ЖЕЛИНО. Ве известуваме дека во согласност со податоците од службената евиденција, расположливи со следните податоци:

- ☐ 110/35kV Трафостаница
- ☐ 110kV Подземна мрежа
- ☐ 110kV надземна мрежа
- ☐ 35kV Подземна мрежа
- ☐ 35kV Надземна мрежа
- ☒ 10/20/0.4kV Трафостаница
- ☐ 10/20kV Подземна мрежа
- ☒ 10/20kV Надземна мрежа
- ☐ 0.4kV Подземна мрежа
- ☒ 0.4kV Надземна мрежа
- ☐ Друго:

Составен дел на овој одговор е и приложен прилог (подлога во pdf и dwg формат со означено обележани линии со идентификација на електроенергетските објекти и инфраструктура според податоците од службената евиденција.

Податоците кои ви ги даваме се од наша службена евиденција и постои можност да има отстапувања во точноста на координатите на електроенергетските објекти на терен. Задолжително да се изготви ажурирање геодетска подлога која треба точно да ги претставува постојните и планираните податоци за сите видови приодни и изградени објекти под и над површината на земјата во рамки на опфатот.

Препорачуваме при изработката на планската документација, а согласно на типот на документација за која се бараат податоци, да се планираат (вцртаат) трасе во просторите од двата страни, во кои би се поставувале електроенергетски објекти од различни напонски нивоа и кабелски врски за трансформаторски станици согласно потребните потрошувачки. Планските трасе кои ќе се предвидуваат да бидат согласно стандардите за градба на електроенергетска инфраструктура.

Задолжително да се предвиди заштитен појас на електроенергетските објекти согласно важечките прописи за дистрибуција на електрична енергија.

Доколку во опфатот е потребна поправка или дислокација на електроенергетските објекти и инфраструктура, потребно е да се предвиди локација за дислокација на објектите и инфраструктурата и инвеститорот е должен да ги надомести трошоците за дислокација. Врз основа на условите за планските решенија за одобрение за градење и техничко-технолошки дислокација или поправка подлогата ќе ја усогласиме со потребите за изградба (услови издадени од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ Скопје)

Потврдата е со стандардно времетрајање во рок од 3 години од датумот на нејзиното издавање.

Со почит,
Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје
Одговорно лице за менаџмент

Mile Sareski Digitally signed by Mile Sareski
Date: 2025.11.12 07:08:36 +01'00'

04 Јануари 2025

Архивски број:
Бр.09-456/2

До: ПРО-ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО експорт-импорт Тетово

Предмет: Податоци и информации, доставува,-

Врска: Ваш акт бр. 09-237/2025 од 28.10.2025 година
Наш акт бр. 09-454/1 од 28.10.2025 година

Согласно член 53 од Законот за заштита и спасување (Сл. Весник на РМ бр. 93/12 – пречистен текст 41/14, 129/15, 71/16, 106/16), Подрачното одделение за заштита и спасување –Тетово при Дирекција за заштита и спасување, информира:

**Почитувани,**

Во известувате дека Дирекцијата за заштита и спасување не располага кон нив податоци за постечка или планирана инфраструктура на плановиот опфат за изработка на УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО.

Воедно Дирекцијата за заштита и спасување би доставила претходни услови за заштита и спасување кои согласно Законот за заштита и спасување - пречистен текст (Сл. весник на РМ, бр. 93/12), Правилата за заштитата на опфатот за кој се однесува деталните урбанистички план, Уредбата за начинот на примената на мерките за заштита и спасување при планирање на просторот и населбите, во проектите и при изградба на објектите, како и упатство во техничка пракса (Сл. весник на РМ, бр. 105/05) и други прописи кои ја регулираат оваа област, треба да бидат вградени при изработка на УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО.

Во делот **МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА И СПАСУВАЊЕ**, да се опфатат следниве мерки:


Дирекција за заштита и спасување
Подрачно одделение Тетово
Ул. Ѓорче Петров бр. 68
Република Северна Македонија
Rr. "Gjorçe Petrov" nr. 68
Republika e Maqedonisë së Veriut
www.dzs.gov.mk
www.zmrs.gov.mk

## 1. 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 РСМ бр. 36/04, 49/04, 86/08, 18/11 и 93/12), Законот за пожарникарство (Сл. Весник на РСМ бр 67/04, 81/07, 33/13) и другите позитивни прописи со кои е регулирана оваа област. Да се да се почитуваат пропишаните мерки за заштита од пожари согласно Правилникот за мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи (Сл. Весник на РСМ бр.231/2020).

Исто така, потребно е да се предвидуваат надворешни противпожарни хидранти што одговара на прописите за надворешното противпожарно хидрантско во населени места и да се овозможи непречен пристап за противпожарните возила од најмалку две спротивни страни на објектот. Растојанието на хидрантите од ѕидот на објектот изнесува најмалку 5метри, а најмногу 80метри.

## 2. ЗАШТИТА И СПАСУВАЊЕ ОД УРНАТИНИ

Заштитата од урнатини, како превентивна мерка, се утврдува во урбанистичките решенија во текот на планирање на просторот, урбанизирање на населбите и изградбата на објектите.Во урбанистичките решенија се утврдува претпоставениот степен на урнатини, нивниот однос према слободните површини и степенот на проодност на сообраќајниците. При проектирањето да се води сметка да не се создаваат дисконтинуитети на сообраќајниците и тоа на тесаливе урнатини.Заштитата од урнатините се обезбедува со изградба на оптимално отпорни објекти согласно сеизмолошката карта на РСМ, кои се изградени со помала количина на градежни материјал и релативно помали тежини.

## 3. ЗАШТИТА И СПАСУВАЊЕ ОД ПОПЛАВИ, УРИВАЊЕ НА БРЕГИ И ДРУГИ АТМОСФЕРСКИ НЕПОГОДИ

Да се предвидуваат мерките поплави согласно Законот за заштита и спасување (Сл. Весник на РМ бр. 93/12 – пречистен текст 41/14, 129/15, 71/16, 106/16) односно да се елаборира во текстуалниот и да се предвидува заштитниот појас со речните корита и другите атмосферски непогоди, истите да се елаборират во текстуалниот дел и да се прикажат во графичкиот дел.

## 4. ЗАШТИТА И СПАСУВАЊЕ ОД СЛЕГНУВАЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО

При изработка на планска документација, со оглед на конфигурацијата на теренот, претпоставува можно настанување на слегнување на земјиштето, потребно е да се изготви елаборат од инженерско геолошки, геотехнички и хидролошки истражувања.

## 5. РАДИОЛОШКА, ХЕМИСКА И БИОЛОШКА ЗАШТИТА И ЗАШТИТА ОД ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИ КАТАСТРОФИ

Да се предвидат мерките за радиолошка, хемиска и биолошка заштита и заштита од техничко-технолошки катастрофи.

6.ЗАСОЛНУВАЊЕ

**Да се реши засолнувањето согласно критериумите од член 62 и 64 од Законот за заштита и спасување пречистен текст (Сл. Весник на РМ бр. 93/12) да се предвидат вој Синтезен план односно дивидените и површините да се усогласат со годишните програми за заштита и спасување од епидемиите, согласно Законот за заштита и спасување пречистен текст (Сл. Весник на РМ бр. 93/12).**

Согласно Проценката на загрозеност од природни непогоди и други несреќи на објектот за кој се однесува планската документација, а имајќи ги предвид одредбите од Законот за заштита и спасување пречистен текст (Сл. Весник на РМ бр. 93/12), може да се изградат и други мерки за заштита и спасување.

Исто така при проектирањето да ги имате во предвид одредбите од Правилникот за мерки за заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи (Сл. весник на РСМ број 231/2020), како и обврската при изградба на објекти да се изготвува техничка документација – елаборат за заштита од пожари, експлозии и опасни материи кој е дел од процесот за добивање на одобрение за градење.

Предвидените мерки потребно е да се елаборираат во текстуалниот дел и да се приложат во графичкиот дел, во само да се преземаат од издадените Услови за заштита и спасување.

**Откако ќе ги изградите условите за заштита и спасување потребно е да ја доставите до Дирекцијата за заштита и спасување –Подрачно одделение за заштита и спасување –Тетово, за да добиете мислење за застапеност на мерките за заштита и спасување преку информацискиот систем Е-Урбанизам .**

По овластување на Директорот:
Натмир Селмани

Natmir Selmani

Доставено до:
-наслов
-архива


Дирекција за заштита и спасување
Подрачно одделение Тетово
Ул. Цара Константин Први" бб
Република Северна Македонија
Ул. "Цара Константин Први" бб
Република Македонија Северна
www.dzs.gov.mk

Врз основа на член 62 од Законот за заштита и спасување („Службен весник на РМ„ бр.36/04, 49/04, 86/08, 18/11, 41/2014, 71/2016 и 106/2016), член 22 став 1 точка 10 од Законот за локална самоуправа („Службен весник на РМ„ бр.05/02), Актот и Заклучоците за проценка на загрозеност на регионот на Општина Желино од природни непогоди, епидемии, епизотии, епифитотии и други несреќи (донесени од Советот на Општина Желино, бр.08-1721/1-1, 08-1721/1-2, 08-1721/1-3, 08-1721/1-4 од 14.12.2017 год.), Советот на општина Желино, на седницата одржана на 16.12.2019 год. донесе

## ПРОГРАМА ЗА МЕРКА ЗА ЗАСОЛНУВАЊЕ НА ОПШТИНА ЖЕЛИНО, ЗА 2020 ГОД.

Со оваа Програма, според Законот за заштита и спасување, Актот и Заклучоците за проценка на загрозеност на регионот на Општина Желино од природни непогоди, епидемии, епизотии, епифитотии и други несреќи, донесен од Советот на Општина Желино, бр. 08-1721/1-1, 08-1721/1-2, 08-1721/1-3, 08-1721/1-4 од 14.12.2017 год. се уредува системот и активностите, врз мерките за заштита и спасување- засолнувањето на населението и материјалните добра, со цел за намалување на опасностите од појава на природните непогоди и други несреќи во мир, вонредна состојба и воена состојба во Р.Македонија-регионот на Општина Желино, односно последици предизвикани од истите, како и мерките за спроведување на оваа Програма.

Засолнувањето опфаќа планирање, изградба, одржување и користење на јавните засолништа (училиштата и спортските сали), одржување и користење на изградените засолништа и на другите заштитни објекти за заштита на населението, материјалните добра и културното наследство.

Në bazë të Ligjit 62 të Ligjit për mbrojtje dhe shpëtim („Gazeta zyrtare e RM-së" nr.36/04, 49/04, 86/08, 18/11, 41/2014, 71/2016, dhe 106/2016), nenit 22 parag. 1 pika 10 të Ligjit për vetëqeverisje lokale ("Gazeta zyrtare e RM-së" nr.05/02), Aktit dhe Përfundimit për vlerësimin e rrezikshmërisë së rajonit të Komunës së Zhelinës nga fatkeqësitë natyrore, epidemitë, epizotë, epifitoë dhe fatkeqësitë tjera (të sjella nga Këshilli i komunës së Zhelinës, nr.08-1721/1-1, 08-1721/1-2, 08-1721/1-3, 08-1721/1-4 nga 14.12.2017-të), Këshilli i komunës së Zhelinës, në seancën e mbajtur më datë 16.12. 2019, solli:

## PROGRAMË PËR MASË PËR STREHIM TË KOMUNËS SË ZHELINËS, PËR VITIN 2020-të

Me këtë Programë, sipas Ligjit për mbrojtje dhe shpëtim ), Aktit dhe Përfundimë për vlerësimin e rrezikshmërisë së rajonit të Komunës së Zhelinës nga fatkeqësitë natyrore, epidemitë, epizotë, epifitoë dhe fatkeqësitë tjera (të sjella nga Këshilli i Komunës së Zhelinës, nr.08-1721/1-1, 08-1721/1-2, 08-1721/1-3, 08-1721/1-4 nga 14.12.2017-të, regullohet sistemi dhe aktivitetet, ligjhur me masat për mbrojtje dhe shpëtim-strehimin e banorëve dhe të mirave materiale, me qëllim të uljes së rreziqeve nga paraqitja e fatkeqësive natyrore dhe fatkeqësive tjera në përgjithësi, gjendje të jashtëzakonshme dhe gjendje lufte në R. e Maqedonisë - territorin e Komunës së Zhelinës, gjegjësisht pasoja të shkaktuara nga të njëjtat, si dhe masa për realizimin e kësaj Programe.

Strehimi përfshin planifikim, ndërtim, mirëmbajtje dhe shfrytëzim të strehimoreve publike (shkollat dhe sallat sportive), mirëmbajtje dhe shfrytëzim të strehimoreve të ndërtuara dhe objekteve tjera mbrojtëse për mbrojtjen e banorëve të mirave materiale dhe trashigimisë kulturore.

Мерките и потребите поврзани со овие проблематики - за заштита со засолнување, се планираат со програми на општината и се вградени во урбанистичките планови.

Засолнишната и другите заштитни објекти, за заштита на населението како основна заштита, може да бидат и двонаменски, со тоа што не смее да биде загрозена нивната примарна заштитна функција.

Општината како локална самоуправа, се обврзува да гради јавни засолништа, за задоволување на потребните капацитети за засолнување на луѓето, материјалните добра и културното наследство на своето подрачје.

Засолнишната според отпорноста, се градат во согласност со техничките нормативи за изградба, задолжително се зајакнува приватна армирано-бетонска плоча, за обезбедување од урнатини.

Засолнишната и другите заштитни објекти, за заштита на населението, се градат според местото на живеење, местото на работа, како и на јавни места како јавни засолништа.

Општината од свои средства, ќе покрие до 10%, од јавните засолни места.

Тековното и инвестиционото одржување на засолнишната, го вршат сопствениците или корисниците на истите.

Градежни зафати, со кои се намалува заштитното својство на засолништето, не се дозволени.

Програмата влегува во сила осмиот ден, од денот на објавувањето во "Службениот гласник на општина Желино".

Bp.08-146/20 Совет на општина Желино
16.12.2019 Претседател,
Желино Лиридон Усеини

Masat dhe nevojat lidhur me këto problematikë- për mbrojtje me strehim, planifikohen me programe të komunës dhe inkorporohen në Planet urbanistike.

Strehimoret dhe objektet tjera mbrojtëse, për mbrojtjen e banorëve si mbrojtje themelore, mund të jenë edhe dy qëllimore, me atë që nuk guxon të rrezikohet funksioni i tyre primar mbrojtës.

Komuna si vetëqeverisje lokale, obligohet të ndërtoje strehimore publike, për plotësimin e kapaciteteve të nevojshme për strehim të njerëzve, të mirave materiale dhe trashigimisë kulturore të rajonit të vet.

Strehimoret sipas rezistencës-qëndrushmërisë, ndërtohen në pajtim me normat teknike për ndërtim, obligimisht përforcohet pllaka e parë me armatur-beton, për sigurim nga rënojat.

Strehimoret dhe objektet tjera mbrojtëse, për mbrojtjen e banorëve, ndërtohen sipas vendit të banimit, vendit të punës, si dhe në vende publike si strehimore publike.

Komuna nga mjetet e veta, do të mbulojë deri 10%, nga vend strehimet publike.

Mirëmbajtjen rjedhëse dhe investive të strehimoreve, e bëjnë pronarët ose shfrytëzuesit e të njejtave.

Aktivitete të mara ndërtimore, me të cilat zvogëlohet cilësia e rezistencës mbrojtëse të strehimores, nuk lejohen.

Programa hynë në fuqi ditën e tetë, nga dita e shpalljes në "Fletoren zyrtare të komunës së Zhelinës"

№ 08-1469/20 Kuvendi i komunës së Zhelinës
16.12.2019-të Kryetari
Zhelinë Lindon Loshi

Република Северна Македонија
Министерство за животна средина и просторно планирање

Republika e Maqedonisë së Veriut
Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Арх.бр. 15-5051/2
Дата: 07-09-2023

**До: ОПШТИНА ЖЕЛИНО**

**Предмет: Мислење**

**Врска:** Ваш бр. 11-1224/3 од 23.08.2023 год.

Почитувани,

Во врска со Вашето барање за мислење (бр. 15-5051/1 од 31.08.2023 год.), по однос можноста за користење на издадени Услови за планирање на просторот и барање за евентуална дополна или поништување, Ве известуваме следново:

Министерството за животна средина и просторно планирање го има издадено Решението за Услови за планирање на просторот за изработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино (Решение бр. УП1-15 1097/2020 од 14.08.2020 год.), врз основа на Елаборат за Услови за планирање на просторот (со тех. бр. Y09420), изработен од страна на Агенцијата за планирање на просторот, согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на Република Македонија" бр. 199/14, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18, 168/18 и 89/20), односно Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20), кои беа во сила кога е доставено барањето по системот за е-урбанизам од страна на барателот - Општина Желино и кога се издадени Условите за планирање на просторот од страна на Министерството за животна средина и просторно планирање.

Согласно горецитираните закони, како и согласно Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20 и 111/23), кој во моментов е во сила: „услови за планирање на просторот не се обезбедуваат кога е во сила истиот Просторен план на Република Северна Македонија според кој претходно се издадени услови за планирање на просторот за истиот плански опфат".

Согласно член 42, став 6 од истиот Закон: „При изменување и дополнување на урбанистичките планови со кои се врши проширување на планскиот опфат, се обезбедуваат услови за планирање на просторот само за делот за кој се проширува планскиот опфат, доколку за планскиот опфат од планот се издадени услови за планирање на просторот."

Република Северна Македонија
Министерство за животна средина и просторно планирање

Republika e Maqedonisë së Veriut
Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Арх.бр. 15-5051/2
Дата: _____

Според тоа, со оглед на тоа што Просторниот план според кој се издадени Условите за планирање на просторот е сè уште во сила, Ве известуваме дека издадените Услови за планирање на просторот (Решение бр. УП1-15 1097/2020 од 14.08.2020 год. и Елаборат за Услови за планирање на просторот, со тех. бр. Y09420) имаат правосилна важност и можат да се користат во понатамошната постапка за површината за која се издадени (40,98 ха), додека само за остатокот дел (проширувањето од 6,72 ха) потребно е да се обезбедат Услови за планирање на просторот.

При тоа, потребно е видот на планската документација да се усогласи со Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20 и 111/23) и Правилникот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 225/20, 219/21 и 104/22).

Со почит,

**МИНИСТЕР**
**Каја Шукова**

Изготвил: Дијан Гаврески

Одобрил: Дијана Марковска Ристеска

# Позитивни мислења

**ДО: Општина Желино**

Бр. / No: _____
Датум / Месец: _____
Сл. 0932-798/2
22.4.2026

**ПРЕДМЕТ : Мислење за утврдена состојба**

Врска/број на постапка во Е-Урбанизам за УП (член 58 став 6): 78784
Ваш бр. 11-264/3 од 21.04.2026 год.
Наш бр. 0932-798/1 од 22.04.2026 год.

Почитувани,

До Агенцијата за катастар на недвижности, инициравте постапка за мислење за утврдена состојба за Урбанистички проект врз основа на урбанистички план со намена ЕЗ.1 хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, изработен од *"ПРО-ИНЖЕЊЕРИНГ" ДООЕЛ од Тетово*, со техничка број 04-30/2023 од април 2026 година, со податоците од катастарскиот план, врз основа на член 47 став 8 од Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20, 111/23, 73/24, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25).

Агенцијата за катастар на недвижности по извршениот увид на доставената документација и Електронскиот запис со кој се потврдува дека урбанистичкиот проект го исполнува квалитетот од технички и топографски аспект ве известува дека се исполнети условите за издавање на позитивно мислење.

Прилог: Извештај од утврдена состојба по извршено споредување

*Со почит,*

Изработил: Елена Петреска, помлад соработник
Контролирал/Одобрил и потпишал: Бијана Ајтарска, раководителка на одделение

**Директор**

**Иван Живковски**

Место за дигитални потписи

| Изработил | Контролирал | Одобрил | Согласен | Директор |
|---|---|---|---|---|
| Elena Petreska<br>22.04.2026<br>09:30 CET | Bijana Ajtarska<br>22.04.2026<br>09:39 CET | | | Ivan Zhivkovski<br>22.04.2026<br>09:45 CET |

31 март, 2026

АРХИВСКИ БРОЈ: 47- 3127/2

ДО: ОПШТИНА ЖЕЛИНО
Населено место Желино

ПРЕДМЕТ: Одговор на барање
ВРСКА: Ваш број 11-234/2 од 10.03.2026 година

Почитувани,

Во врска со вашето барање на мислење за Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 - Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино, Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство ве известува за следното:

Секторот за шумарство и ловство го разгледа вашето барање и доставената пропратна техничка документација и констатира дека во планскиот опфат не се зафатени катастарски парцели со опис на култура шума.

Со почит,

РАКОВОДИТЕЛ НА СЕКТОР
м-р Јордан Здравковски

Изработил: Назиф Сефер

Контролирал: Горан Линовски


Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство на Република Северна Македонија
ул. „Димитар Влахов“ бр. 2, 1000 Скопје, Република Северна Македонија
+389 2 3116 677
www.mzsv.gov.mk

216
31.03.2026

МЕПСО

Македонска Фронт бр.4, 1.000 Скопје
+ 389 02 2 3 149 811
Подружница ОДПС
+ 389 02 2 3 149 814
Подружница ОПМ
+ 389 02 2 3 149 813
Ф: + 389 02 2 3 111 160
www.mepso.com.mk

10-1793/1
30.03.2026
СКОПЈЕ - ВНКИР

**До**
**ОПШТИНА ЖЕЛИНО**
**Одделение за урбанизам, Желино**

Ваш број: 11-264/2 од 17.03.2026 год.
Наш број: 10-1793 од 18.03.2026 год.

**ПРЕДМЕТ:** Одговор

Почитувани,

Во врска со вашето Барање на мислење за **Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 - Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино,** поднесено преку системот на Е-урбанизам со **број на поставка 78784**, а врз основа на наш допис со бр. 11-5978/1 од 30.10.2025 год., Ве известуваме дека **АД МЕПСО дава позитивно мислење** со констатација дека на предметниот планиски опфат нема во сопственост постојчка линиска инфраструктура.

- Веќе потврдено со наш допис со бр. 11-5978/1 од 30.10.2025 год.

Со почит,

Изработил:
м-р Благој Котески
Одобрил:
Раководител на Оддел ДВ
Арди Хамза

Директор на подружница ОПМ
Васе Јовески

Ко:
- Подружница ОПМ
- Оддел ДВ
- Одделение за тргување на ДВ
- Архива

ЕВН Group

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ Скопје
Друштво за дистрибуција на електрична енергија
**бр. 10-55/6-84 од 27.03.2026**
Скопје

Одговорно лице: Миле Сарески
Контакт телефон: 070 931 116

**Предмет: Издавање на мислење за електроенергетски објекти и инфраструктура од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ, Скопје**

Почитувани,

Во врска со Вашиот допис 11-264 / 2 од 17. 03. 2026 година, со кој барате да издадеме мислење за урбанистички проектен опфат на урбанистичкиот план за населбата 1 - Хотелски комплекси, КО Сарајево, општина Желино. Ве известуваме дека **Немаме** забелешки за постојните и новопланираните електроенергетски објекти и инфраструктура и Ви даваме **ПОЗИТИВНО** мислење.

При изработка на планската документација, а согласно просечните за потребните ажурирани податоци за планираните објекти, втора вид, намена и слично, претпоставувања да се предвидат нови мерила за трафостаници со определена, дефинирана градежна парцела, како и да се планираат (вцртаат) трасе во постојните од двата страни, во кои би се поставувале електроенергетски објекти од различни напонски нивоа. Притоа треба да се предвидат да бидат согласно стандардите за градба на електроенергетска инфраструктура.

Услови и од сите вршења и приближувања до електроенергетски објекти и инфраструктура, да се запазуваат законските прописи и работни норми.

Задолжително да се почитуваат заштитните појаси на електроенергетските објекти, согласно Мрежните правила за дистрибуција на електрична енергија.

Во опфатот поминува среднонапонски надземен/подземен 10 кВ далекувод, кој заштитен појас изнесува 7 метри лево и десно од оската на водот. Овој заштитен појас се однесува на површината и просторот под, над и покрај земјиот вод, кој е потребен за заштита и одржување на водот и во него не е дозволено извадување на работи, однесно планирање и градење без согласност на Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје.

Со планската документација, се предвидува надземно/подземен 10 кВ вод да се дислоцира, односно да се каблира по трасе предвидени во тротоарот на улиците.

За пренос или дислокација на електроенергетски објекти и инфраструктура, претходно е потребно да бидат исполнети услови за пренос или дислокација, односно инвеститорот е должен да поднеса барање и да ги надомести трошоците за истото, по издадено техничко решение од Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје.

Се до исполнувањето на условите за пренос или дислокација на водот и реализација на техничкото решение, важи негативот заштитен појас и одредбите од Закон за енергетика и Мрежни правила за дистрибуција на електрична енергија.

Со почит,
Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје
Одделение Мрежен инженеринг

Mile Sareski
Digitally signed by Mile Sareski
Date: 2026.03.27 06:37:59 +01'00'

Македонски Телеком АД, ул.13-ти ноември бр.а, 1000 Скопје

Бр. 78794

Датум: 17.03.2026

До
Општина Желино

Предмет: Доставување на мислење

Согласно Вашето барање за Мислења добиено преку информацискиот систем е-урбанизам за Урбанистички проект врз основа на урбанистички план со ознака ББ.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино, Ви доставуваме ПОЗИТИВНО МИСЛЕЊЕ.

Лице за контакт: Марија Николовска, тел. 070/201-068.

Со почит,
Македонски Телеком АД Скопје
DEVOPS активности на оптика
и мрежи од следна генерација
По овластување на
Дејан Влаисавиќ

Elizabeta Maneva

Друштво за комуникациски услуги
А1 Македонија ДООЕЛ Скопје
бр. 1-4097/1
19 -03- 2026
Скопје

До: Друштво за производство, трговија и градежништво
ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ с.Жеровјане-Богомиње

Скопје, 18.03.2026 год.

**Предмет:** Мислење

Почитувани,

Во врска со Вашето барање за доставување на мислења од општини/институции поднесено преку системот Е-Урбанизам со број на поставка 78784 креирано на 16.03.2026 година и наслов 'Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена БС.1 - Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино' доставено до А1 Македонија ДООЕЛ Скопје, Ве известуваме дека издаваме **позитивно мислење.**

**Напомена: Доколку има потреба од дислокација на постојната телекомуникациска инфраструктура, планерот е должен да постави новопланирана траса во рамките на експропријационата линија во консултација со сопственикот на постоечката инфраструктура - А1 Македонија ДООЕЛ Скопје. Трошоците за дислокација на постојната телекомуникациска инфраструктура ги сноси инвеститорот на проектот.**

Лице за контакт:
Симона Рафајловска тел. 077/772-972

Срдечен поздрав,

За А1 Македонија ДООЕЛ Скопје:
Симона Рафајловска
Специјалист за дизајн и планирање на мрежа

Друштво за комуникациски услуги
А1 Македонија ДООЕЛ Скопје
39

СЕКТОР ЗА РЕГИСТРИРАЊЕ, УПРАВУВАЊЕ, УНАПРЕДУВАЊЕ
И ПРОДАЖБА НА ЗЕМЈОДЕЛСКО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

26.06.2026

АРХИВСКИ БРОЈ: 40 – 6469/1

ДО: Општина Желино

ПРЕДМЕТ: Мислење

Почитувани,

Во врска со вашето **Барање за мислење под бр11-264/4. од 23.06. 2026 година**, број на поставка 65752 во е-урбанизам, согласно Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на Република Македонија" бр.135/07, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија" бр.161/19, 178/21, 91/23 и 218/24, 235/24 и 134/26), а во врска со Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр.32/20, 11/23, 73/24 и 171/24) за изработка на Урбанистичко проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 - Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино, Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство го дава следното мислење:

Согласно член 49 од Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на Република Македонија" бр.135/07, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија" бр.161/19, 178/21, 91/23 и 218/24, 235/24 и 134/26), доколку при изработката и донесувањето на урбанистичките планови се зафаќаат нови земјоделски површини, донесувачот на урбанистичкиот план, до Министерството поднесува барање за давање мислење за пренамена на земјоделско во градежно земјиште согласно со членот 54 од Законот за урбанистичко планирање, преку информацискиот систем е-урбанизам.

Во согласност со став 2 од истиот член барателот преку информацискиот ситем е-урбанизам кон барањето за мислење ги достави следниве документи:

- Проектна програма за изработка на урбанистички проект вон опфат изработена согласно со Законот за урбанистичко планирање од Друштво за производство, трговија и градежништво ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ с.Жеровјане-Боговиње,Тех.бр. 04-30/2023/3 од ноември 2025 година.
- Геодетски елаборат за посебни намени за нумерички податоци изработен од ГЕО МАТИКА ДОО Увоз – извоз Скопје. Дел.број 0801-113/2-2026-од 16.04.2026 година.

СЕКТОР ЗА РЕГИСТРИРАЊЕ, УПРАВУВАЊЕ, УНАПРЕДУВАЊЕ И ПРОДАЖБА НА ЗЕМЈОДЕЛСКО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

-Скица на планскиот опфат со графички приказ за земјоделското земјиште предмет на трајна пренамена.
- Имотни Листови.

Врз основа на доставената документација и увидот во истата констатирано е дека:

- Земјоделското земјиште предмет на барањето за пренамена е КП бр 101/1, КП бр 114 и КП бр 1919 запишани во ИЛ бр 182, ИЛ бр 161 и ИЛ бр 284 за КО Седларево, катастарска култура каменџар и ливада, катстарска класа 8 и 0 е во сопственост на Република Северна Македонија.Согласно дописот од ЈП Тетово Арх.бр.73-169/2 од 15.06.2026 година, за предметните КП нема склучено договори за закуп.

- Земјоделското земјиште предмет на барањето за пренамена е КП бр 100, КП бр 432/2 и КП бр 432/1 запишана во ИЛ бр 278 и ИЛ бр 181 , за КО Седларево ,катастарска култура пасиште, катстарска класа 8 е во сопственост на Република Северна Македонија и за истите потребно е да се обратите до ЈП за стопанисување со пасиштата.

Воедно напоменуваме дека меѓу приоритетите на Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство е заштитата на земјоделското земјиште, а особено ограничување на трансформацијата на земјиштето од 1-4 катастарска класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

Со почит,

Министер,
Цветан Трипуновски

Изработил:Стеван Калајџиев

Контролирал: Адиан Алиу

Одобрил: Розе Димовска


Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство
Република Северна Македонија
Ул. „Јосиф Трети" бр. 1, Скопје
Република Северна Македонија
+389 2 3134 477
www.mzsv.gov.mk

Република Северна Македонија
Агенција за цивилно воздухопловство

ДО: **ОПШТИНА ЖЕЛИНО**

Бр.09-8/220

ПРЕДМЕТ: Мислење

Скопје, 24.04.2026г.

ВРСКА: Ваш бр. 11-264/3 од 23.04.2026 година
е-архивски состаен бр. 3081

Почитувани,

По барањето за доставување на Ваша страна, Ве известуваме дека стручните служби на Агенцијата за цивилно воздухопловство детално ја разгледаа изработената техничка документација:

**Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 - Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино**

изработена од ПУЗ ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ Тетово со тех.бр. 04-30/2023 од 04.2026 г.,

при што констатиравме дека забележаните недостатоци од наша страна за објектите 1.3 и 1.4 (кули со висина поголеми од 30м) со дописот бр. 09-8/198 од 23.03.2026 година, а кои се однесуваат на безбедноста на воздушниот сообраќај се земени во предвид во точка 3 детални услови за изработка (правила и упатства) од проектната документација.

**Заклучно** Врз основа на претходното **издаваме ПОЗИТИВНО МИСЛЕЊЕ** од аспект на безбедноста на воздушниот сообраќај за предметната проектна документација.

Мислењето се издава врз основа на член 67 од Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на РСМ" бр.32/20).

За дополнителни информации може да не контактирате на телефон 02/3181 659, секој работен ден од 7.30-15.30 часот.

Ви благодариме за соработката.

Со почит,

изработил: Б. Јованова

**Биљана Јованова**

Овластен за вршење работи од безбедност на воздушен сообраќај и инспектор за безбедност на воздушен сообраќај - Решение бр. 0201-2/2 од 29.12.2023 година

Biljana Jovanova Digitally signed by Biljana Jovanova
Date: 2026.04.24 14:07:52 +02'00'

ул. „Даме Груев“ бр. 1, 1000 Скопје, Република Северна Македонија
т. + 389 (2) 3 114 048, т. + 389 (2) 3 181 601
info@caa.gov.mk, www.caa.gov.mk

**Акционерско друштво за вршење на енергетска дејност пренос на природен гас НОМАГАС Скопје во државна сопственост**

ул. Булевар Свети Климент Охридски бр.54, Скопје,
поштенски фах: 583
тел: 02 6080-137, 02 3117 555
www.nomagas.com.mk
ЕМБС: 7540401

Македонско друштво за вршење на енергетска дејност
на преносен гас НОМАГАС Скопје во државна сопственост,
Оперира согласно со барањата на европската енергетска
регулатива и врз основа на Договорот за основање на

Бр./No. 08-1849/1
24.03 2026 година
Скопје-Shkup

До: **Општина ЖЕЛИНО**

Предмет: **Одговор на барање**

Врска: **Барање мислење,** ваш бр. 11-264/2 од 17.03.2026 година

Согласно вашето Барање мислење, ваш бр. 11-264/2 од 17.03.2026 година, за Детален Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 - Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино.

НОМАГАС АД Скопје ве известува дека дава **позитивно** мислење.

Со почит,

Изготвил:
АнитаТевдовска дипл.инж.арх.

Постапка:
78784

НОМАГАС АД Скопје
По овластување на директорот
Заменик раководител на Сектор
за изградба на преносен систем
Сашо Јовчевски

Република Северна Македонија
**Министерство за култура**
**УПРАВА ЗА ЗАШТИТА НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО**

Republika e Maqedonisë së Veriut
**Ministria e Kulturës**
**DREJTORIA PËR MBROJTJEN E TRASHËGIMISË KULTURORE**

Бр. 17-1163/4
03-04-2026
Скопје

До
**ОПШТИНА ЖЕЛИНО**
Одделение за урбанизам
1226 Желино
Република Македонија

Предмет: Мислење
Врска: Ваше барање 11-264/2 од 17.03.2026

Во врска со вашето барање за добивање мислење за постоење на културно наследство за изработка на урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 – хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино, Управата за заштита на културното наследство ја разгледа доставената и постојната документација и констатира дека во границите на опфатот нема заштитени добра ниту добра за кои основано се претпоставува дека претставуваат културно наследство.

Во планската документација се изградени условите наведени од Управата за заштита на културното наследство како и обврската во случај да се појави археолошко наоѓалиште да се постапи во согласност со одредбите од член 65 од Законот за заштита на културното наследство („Службен весник на Република Македонија" бр.20/04, бр.115/07, бр.18/11, бр.148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15 и 39/16).

Со оглед на тоа, од аспект на заштита на културното наследство постапката за усвојување на планот може да продолжи.

Со почит,

**Директор,**
***Весела Чешмеска***

Изработил: Ф. Дивјаковска 01.04.2026
Одобрил: в.д. Јованоска
01-04-2026

**Влада на Република Северна Македонија**
**Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Дирекција за животна средина – Подрачно одделение Тетово
Drejtoria për Mbrojtje dhe Shpëtim – Njësia Rajonale Tetovë

29 Април 2020

Архивски број: 09-93/6

До: "ПРО ИНЖЕНЕРИНГ" ТЕТОВО

Предмет: МИСЛЕЊЕ, доставува

Врска: Ваш акт бр. 11-291/3 од 20.04.2020
Наш акт бр. 09-93/2 од 20.04.2020

29 Prill 2020

Numër arkivor: 09-93/6

Drejtuar: "PRO INZHENERING" TETOVË

Lënda: MENDIM, dorëzon

Lidhje: Akti juaj nr. 11-291/3 nga 20.04.2020
Akti yni nr. 09-93/2 nga 20.04.2020

Врз основа на член 53 од Законот за заштита и спасување („Сл. Весник на РМ" бр. 93/12 – пречистен текст 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и подоцнежните акти, Подрачното Одделение за заштита и спасување – Тетово при Дирекција за заштита и спасување, Ви го доставува следното:

Në bazë të nenit 53 të Ligjit për mbrojtje dhe shpëtim („Z.Zyrtar i RMV" nr. 93/12 – tekst i konsoliduar 41/14, 129/15, 71/16, 106/16) dhe aktet përkatëse, Njësia Rajonale për Mbrojtje dhe Shpëtim – Tetovë pranë Drejtorisë për Mbrojtje dhe Shpëtim, ju dorëzon:

## МИСЛЕЊЕ

за застапеност на мерките за заштита и спасување во текстуалниот дел на Урбанистички проект вон сообраќајна површина за изградба на урбанистички план со ознака ЕО.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево општина Желино.

Дирекцијата за заштита и спасување – Подрачното Одделение за заштита и спасување – Тетово од извршениот увид на документацијата за Урбанистички проект вон сообраќајна површина за изградба на урбанистички план со ознака ЕО.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево изработено од "ПРО ИНЖЕНЕРИНГ" Тетово со техничка број 04-30/2020 и Одлука број 09-121/3 од 02.04.2020 г. Општина Желино за ослободување од користување на пољопривредно и шумско земјиште за користување на земјиштето во пренаменета површина за изградба на хотелски комплекси во КО Седларево, констатира дека мерките за заштита и спасување во текстуалниот дел се соодветно вградени.

## MENDIM

për përfaqësimin e masave për mbrojtje dhe shpëtim në pjesën tekstuale të Projektit urbanistik brenda funksionalitetit të planit urbanistik, me destinim EO.1 – Komplekse hotelierike, KK Sallarevë përgatitur nga "PRO INZHENERING" Tetovë me numër teknik 04-30/2020 dhe Vendimin nr. 09-121/3 të datës 02.04.2020 e. Komuna e Zhelinës për lirim nga përgatitja e klasifikimit gjeologjike dhe gjeomekanike për hulumtim në tokës në hapësirën planore të projektuar në të gjitha vendbanimet e komunës së Zhelinës, konstaton që masat për mbrojtë e dhe shpëtim në pjesën tekstuale janë të përfshira në mënyrë adekuate.

При усвојувањe на истиот да се почитуваат пропишаните мерки за заштита и спасување и заштита од пожари и да се реши имотно-правните расправања на предвидените локации. Правилникот за мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи (Сл. Весник на РСМ бр.231/2020) и Правилникот за техничките нормативи за хидрантската мрежа за гаснење на пожари (Сл. Весник на РМ бр. 26/2018)

При усвојување на истиот на истиот да се почитуваат пропишаните мерки за засилување согласно критериумите од член 62 и 64 од Законот за заштита и спасување ( Сл. Весник на РМ бр. 53/12 пречистен текст 41/14, 129/15, 71/15, 96/15) односно локациите и објектите да се усогласат со годишните програми за заштита и спасување со општината.

Предвидените мерки во приложената документација да се реализираат во целост, за нереализирање на истите одговорноста е на товар на инвеститорот.

Gjate miratimit te te dhenave te respektohen masat e percaktuara per mbrojtje dhe shoitimi, i te mbrojtje nga zjarri si dhe te zgjidhet fatgesia e ngarkesave e te cilat nuk ne perputhje ne perputhje me Rregullaren per masat per mbrojtjen nga zjarret, shuetimet dhe eksplozionet e rrezikshme (Gazeta Zyrtare e RMV nr. 231/2020) dhe Rregullaren per normat teknike per rrjetin e hidrantave per shuarjen e zjarrit (Gazeta Zyrtare e RM nr. 26/2018)

Gjate miratimit te te njejtes te respektohen masat e percaktuara per rritshmerer ne perputhje me kriteret nga neneti 62 dhe 64 te Ligjit per mbrojtje dhe shpetim (G.Zyrtare e RMV i nr. 53/12 teksti i konsoliduar 41/14, 129/15, 71/15, 96/15) perkatshmit lokacionet dhe objektet duhet te jene ne perputhje me programet vjetore per mbrojtje dhe shpetim me ato te komunes.

Masat e parashikuara ne dokumentacionin e bashkengjitur te zbatohen plotesisht, per mosrealizimin e tyre pergjegjesia eshte e investitorit.

ПО ОВЛАСТУВАЊЕ НА ДИРЕКТОРОТ
МЕ АУТОРИЗИМ ТЕ DIREKTORIT
NATMIR SELMANI

Natmir Selmani

Доставено до / Dorëzuar:
- Институт / Institut
- Архива / Arkivi


Ул. "Јорда Здравковиќ" - Тетово
Република Северна Македонија
Rr. "Jorda Zdravkoviq" - Tetovë
Republika e Maqedonisë së Veriut

## А. Документациона основа

ВОВЕД

Согласно барањата на инвеститорот на дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 1919, дел од од КП 2161, дел од КП 2163, КП 432/1 и дел од КП 432/2, КО Седларево, се пристапи кон изработка на Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план. Целта на изработката на Урбанистичкиот проект е да се создадат услови за изградба на комплекс од градби со намена Б5.1-Хотелски комплекси.

Основ за изработка на предметниот УП се одредбите на член 58 став 6 од Законот за урбанистичко планирање (Сл. в. на РМ бр. 32/2020, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25), согласно кој урбанистички проект може да се изработува и за поединечни градби и инфраструктури од државно и локално значење вон населени места и вон опфат на урбанистички планови на земјоделско, шумско и друго земјиште, крајбрежни појаси и други простори за кошто не постојат услови и/или економска оправданост за донесување на урбанистички план согласно овој закон, в постои соодветен или некатегоризиран сообраќаен пристап, во кој случај урбанистичкиот проект се изработува врз основа на прибавени услови за планирање на просторот.

Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план, со намена Б5.1-Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино (УП) се изработува врз основа на методологијата која произлегува од одредбите утврдени со Законот урбанистичко планирање (Сл. в. на РМ бр. 32/2020, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25) како и подзаконските акти што произлегуваат од него. Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М, бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 ,241/25 и 30/26)

Согласно член 59,став 2 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М, бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25, 241/25 и 30/26),урбанистичкиот проект е планско-проектна документација која структурално се состои од плански и проектен дел.

Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план, со намена Б5.1-Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино (УП) е изготвен врз основа на:

- ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА Р.МАКЕДОНИЈА,УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ услови за планирање на просторот со тех. бр. Y09420 се со површина од 40,98 ха ;
-ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА Р.МАКЕДОНИЈА,УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ со тех. бр. 'Y09420i со површина од 6,7 хв и
-ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА Р.МАКЕДОНИЈА,УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ со тех.бр. Y 09420 ii со површина од 32,63 ха
- ажурирана геодетска подлога и теренско снимање од страна на овластени стручни лица;
- увид на лице место од страна на стручни лица – изготвувачи на планот и
- податоци добиени од Одделение за урбанизам во општина Желино.

## 1. ПОВРШИНА И ОПИС НА ГРАНИЦИТЕ НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ И ГЕОДЕТСКО ОДРЕДУВАЊЕ НА НЕГОВОТО ПОДРАЧЈЕ

### 1.1. ГЕОГРАФСКА ПОЛОЖБА И ГЕОДЕТСКО ОДРЕДУВАЊЕ

Просторот дефиниран за изработка на Урбанистички проект за вон опфат на урбанистички план со намена Б 5.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино со својата местоположба припаѓа на територијата на Општина Желино. Урбанистички проект за вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 – Хотелски комплекси ,КО Седларево, општина Желино., во графичкиот дел е прикажана со линија која ги поврзува сите прекршни точки, кои може да се отчитаат на дигитализирана векторизирана подлога врз која се изработени графичките прилози. Предметниот проектен опфат е со површина од 804438.14 m² (.80.44 ha).

| | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 7512124.90 | 4638037.73 |
| 2 | 7512107.07 | 4638042.35 |
| 3 | 7512096.81 | 4638046.88 |
| 4 | 7512051.93 | 4638057.30 |
| 5 | 7512063.79 | 4638089.80 |
| 6 | 7512073.87 | 4638123.53 |
| 7 | 7512084.23 | 4638172.64 |
| 8 | 7511745.04 | 4638244.97 |
| 9 | 7511568.74 | 4638140.27 |
| 10 | 7511440.86 | 4638123.50 |
| 11 | 7511389.39 | 4638115.46 |
| 12 | 7511388.59 | 4638115.60 |
| 13 | 7511381.73 | 4638116.15 |
| 14 | 7511382.10 | 4638116,49 |
| 15 | 7511365.78 | 4638127.59 |
| 16 | 7511340.45 | 4638127.02 |
| 17 | 7511310.95 | 4638123.56 |
| 18 | 7511273.64 | 4638114.33 |
| 19 | 7511264.41 | 4638107.51 |
| 20 | 7511236.28 | 4638103.33 |
| 21 | 7511222.96 | 4638093.39 |
| 22 | 7511204.43 | 4638092.03 |
| 23 | 7511157.22 | 4638116,47 |
| 24 | 7511131.31 | 4638132.69 |
| 25 | 7511112.75 | 4638161.75 |
| 26 | 7511083.28 | 4638181.87 |
| 27 | 7511055.96 | 4638195.12 |
| 28 | 7511026.90 | 4638221.65 |
| 29 | 7511025.30 | 4638242.98 |
| 30 | 7511014.85 | 4638278.11 |
| 31 | 7510963.81 | 4638275.23 |
| 32 | 7510968.61 | 4638262.30 |
| 33 | 7510970.52 | 4638227.33 |
| 34 | 7510964.53 | 4638188.50 |
| 35 | 7510960.23 | 4638175.73 |
| 36 | 7510951.84 | 4638153.11 |
| 37 | 7510927.71 | 4638116.96 |
| 38 | 7510926.20 | 4638102.17 |
| 39 | 7510922.44 | 4638078.30 |
| 40 | 7510918.38 | 4638061.05 |
| 41 | 7510905.61 | 4637994.85 |
| 42 | 7510911.04 | 4637977.23 |
| 43 | 7510919.33 | 4637966.15 |
| 44 | 7510932.55 | 4637957.30 |
| 45 | 7510940.84 | 4637945.27 |
| 46 | 7510947.38 | 4637936.50 |
| 47 | 7510958.05 | 4637951.24 |
| 48 | 7510972.64 | 4637927.81 |
| 49 | 7510999.18 | 4637920.55 |
| 50 | 7511018.24 | 4637915.05 |
| 51 | 7511033.06 | 4637901.26 |
| 52 | 7511043.19 | 4637890.18 |
| 53 | 7511051.47 | 4637888.04 |
| 54 | 7511061.51 | 4637886.44 |
| 55 | 7511067.33 | 4637885.65 |
| 56 | 7511076.58 | 4637884.37 |
| 57 | 7511084.37 | 4637883.57 |
| 58 | 7511102.85 | 4637879.77 |
| 59 | 7511093.36 | 4637887.65 |
| 60 | 7511079.04 | 4637892.04 |
| 61 | 7511064.29 | 4637903.51 |
| 62 | 7511064.35 | 4637912.24 |
| 63 | 7511097.49 | 4637914.71 |

| | | |
|---|---|---|
| 64 | 7511116.51 | 4637910.56 |
| 65 | 7511131.35 | 4637906.52 |
| 66 | 7511130.63 | 4637910.91 |
| 67 | 7511138.61 | 4637916.25 |
| 68 | 7511149.19 | 4637921.66 |
| 69 | 7511165.13 | 4637921.51 |
| 70 | 7511173.50 | 4637924.78 |
| 71 | 7511185.62 | 4637930.11 |
| 72 | 7511189.78 | 4637943.03 |
| 73 | 7511181.79 | 4637950.61 |
| 74 | 7511185.94 | 4637955.62 |
| 75 | 7511189.37 | 4637957.70 |
| 76 | 7511203.95 | 4637963.84 |
| 77 | 7511223.78 | 4637963.02 |
| 78 | 7511222.93 | 4637964.42 |
| 79 | 7511227.85 | 4637964.58 |
| 80 | 7511230.73 | 4637960.32 |
| 81 | 7511231.50 | 4637953.41 |
| 82 | 7511232.06 | 4637941.86 |
| 83 | 7511232.16 | 4637941.04 |
| 84 | 7511232.19 | 4637939.20 |
| 85 | 7511232.22 | 4637938.58 |
| 86 | 7511232.44 | 4637927.69 |
| 87 | 7511233.44 | 4637913.69 |
| 88 | 7511232.70 | 4637906.01 |
| 89 | 7511233.15 | 4637898.52 |
| 90 | 7511236.72 | 4637891.99 |
| 91 | 7511241.40 | 4637885.29 |
| 92 | 7511247.46 | 4637879.73 |
| 93 | 7511253.91 | 4637871.26 |
| 94 | 7511254.78 | 4637862.26 |
| 95 | 7511251.12 | 4637851.04 |
| 96 | 7511248.88 | 4637843.59 |
| 97 | 7511245.17 | 4637829.03 |
| 98 | 7511242.17 | 4637816.21 |
| 99 | 7511237.05 | 4637798.03 |
| 100 | 7511232.70 | 4637781.67 |
| 101 | 7511228.67 | 4637762.14 |
| 102 | 7511226.00 | 4637749.76 |
| 103 | 7511222.55 | 4637739.58 |
| 104 | 7511220.69 | 4637733.16 |
| 105 | 7511220.56 | 4637715.07 |
| 106 | 7511221.73 | 4637712.35 |
| 107 | 7511222.57 | 4637703.71 |
| 108 | 7511224.42 | 4637694.63 |
| 109 | 7511227.15 | 4637685.66 |
| 110 | 7511230.81 | 4637675.56 |
| 111 | 7511233.38 | 4637668.51 |
| 112 | 7511235.05 | 4637656.74 |
| 113 | 7511239.65 | 4637657.37 |
| 114 | 7511241.90 | 4637658.32 |
| 115 | 7511255.98 | 4637665.41 |
| 116 | 7511263.05 | 4637657.67 |
| 117 | 7511301.21 | 4637649.07 |
| 118 | 7511317.25 | 4637623.42 |
| 119 | 7511311.95 | 4637602.41 |
| 120 | 7511301.37 | 4637588.71 |
| 121 | 7511291.57 | 4637573.65 |
| 122 | 7511283.76 | 4637561.47 |
| 123 | 7511273.41 | 4637548.69 |
| 124 | 7511255.05 | 4637475.99 |
| 125 | 7511290.76 | 4637423.36 |
| 126 | 7511351.71 | 4637393.67 |
| 127 | 7511374.67 | 4637397.11 |
| 128 | 7511394.06 | 4637395.59 |
| 129 | 7511417.32 | 4637388.19 |
| 130 | 7511436.35 | 4637369.39 |
| 131 | 7511452.89 | 4637358.64 |
| 132 | 7511462.24 | 4637351.31 |
| 133 | 7511480.32 | 4637343.42 |
| 134 | 7511484.93 | 4637343.02 |
| 135 | 7511502.38 | 4637337.13 |
| 136 | 7511520.53 | 4637329.49 |
| 137 | 7511531.59 | 4637326.93 |
| 138 | 7511533.84 | 4637331.32 |
| 139 | 7511544.58 | 4637331.48 |
| 140 | 7511556.52 | 4637317.38 |
| 141 | 7511557.56 | 4637311.01 |
| 142 | 7511564.01 | 4637307.67 |
| 143 | 7511569.74 | 4637299.23 |
| 144 | 7511565.81 | 4637298.43 |
| 145 | 7511557.89 | 4637296.83 |
| 146 | 7511541.39 | 4637291.41 |
| 147 | 7511528.29 | 4637285.55 |
| 148 | 7511540.39 | 4637259.97 |
| 149 | 7511387.18 | 4637115.14 |
| 150 | 7511669.99 | 4636995.63 |
| 151 | 7511844.48 | 4637084.55 |
| 152 | 7511843.96 | 4637138.31 |
| 153 | 7511791.25 | 4637238.33 |

| | | |
|---|---|---|
| 154 | 7511787.40 | 4637240.92 |
| 155 | 7511767.25 | 4637264.88 |
| 156 | 7511762.56 | 4637322.04 |
| 157 | 7511801.43 | 4637405.87 |
| 158 | 7511834.96 | 4637454.86 |
| 159 | 7511965.02 | 4637576.85 |
| 160 | 7512061.19 | 4637692.62 |
| 161 | 7512061.04 | 4637693.34 |
| 162 | 7512077.45 | 4637718.65 |
| 163 | 7512092.67 | 4637755.16 |
| 164 | 7512101.90 | 4637784.47 |
| 165 | 7512109.51 | 4637819.21 |
| 166 | 7512115.57 | 4637849.36 |
| 167 | 7512131.33 | 4637887.13 |
| 168 | 7512133.89 | 4637899.36 |
| 169 | 7512136.56 | 4637930.04 |
| 170 | 7512136.07 | 4637949.53 |
| 171 | 7512131.81 | 4637995.64 |

## 2. ИСТОРИЈАТ НА ПЛАНИРАЊЕТО И УРЕДУВАЊЕТО НА ПОДРАЧЈЕТО ВО БЛИЗИНА НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ И НЕГОВАТА НЕПОСРЕДНА ОКОЛИНА

За дел од предметниот опфат издадени се УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ
- ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА Р.МАКЕДОНИЈА,УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ услови за планирање на просторот со тех. бр. Y09420 се со површина од 40,86 ха ;
-ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА Р.МАКЕДОНИЈА,УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ со тех. бр. Y09420i со површина од 6,7 хв. и
-ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА Р.МАКЕДОНИЈА,УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ со тех.бр. У 09420 ii со површина од 32,63 ха.

## 3. ПОДАТОЦИ ЗА ПРИРОДНИ ЧИНТЕЛИ КОИ МОЖАТ ДА ВЛИЈАТ НА РАЗВОЈОТ НА ПОДРАЧЈЕТО ВО РАМКИ НА ПРОЕКНИОТ ОПФАТ

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

### 3.1. Географска положба

Селото Желино се наоѓа во северо - западниот дел од Македонија, во горниот дел на Полошката Котлина, а територијално припаѓа во општина Тетово. Се простира на западниот дел на општината и преку патен правец Р1206 - (Клучка Матка-врска со А2-Групчин-Тетово-Боговиње-Врапчиште-Гостивар-врска со А2) се поврзува на автопатската и магистралната патна мрежа во државата. Врз основа на Одлуката за категоризација на државните патишта („Службен весник на Република Македонија" број 133/11, 150/11 и 20/12) овој регионален патен правец влегува во групата на регионални патишта "Р2" и се преименува со ознаката. Р1206 - (Клучка Матка-врска со А2-Групчин-Тетово-Боговиње-Врапчиште-Гостивар-врска со А2).

### 3.2. Геолошки карактеристики

Полошка Котлина - Се наоѓа меѓу Шар Планина, Буковик, Сува Гора и Жеден. Се протега во правец североисток-југозапад, а е поделена на Горни Полог - гостиварскиот дел и Долни Полог - тетовскиот дел. Котлината зафаќа вкупна

површина од 1475km2 и се наоѓа на надморска височина меѓу 300 и 2747m. Само рамнинскиот дел зафаќа површина од 33200ha и се простира меѓу 400 и 600m надморска височина, односно има просечна надморска височина од 500m. Полошката котлина е затворена од сите страни, со исклучок кон источниот раб каде по долината на Вардар, низ Дервенската Клисура и прегравбенската долина, односно Колдрми Богаз комуницира со Скопската Котлина.

### 3.3. Сеизмички карактеристики

Предметниот планскиот опфат според очекуваните сеизмички интензитети се наоѓа во зоната изложена на потреси од VIII степени по Меркалиевата скала на очекувани земјотреси.

### 3.4. Климатски и микроклиматстски услови на регионот

Природните карактеристики на едно подрачје претставуваат збир на вредности и обележја создадени од природата, а без учество и влијание на човекот. Тие ги опфаќаат: географската и геопрометната положба на подрачјето, рељефните карактеристики, геолошки, педолошки, хидрографски, сеизмички, климатски и др. Климата во ова подрачје е **умерено континентална**, со релативно изедначена влажност преку цела година, која изнесува 74%. Магпите не се честа појава. Ветровите се преку цела година, а најчесто во пролет со брзина од 0,6m/sek, а честотата е најголема од север со 220‰ и северозапад 76‰ и североисток 90‰. Просечната годишна температура изнесува 10,8oC, просечен годишен минимум е 4,9oC, а просечен годишен максимум 16,7oC. Просечниот мразен период трае 167 дена, а денови со снег има 43. Овој број на денови е многу поголем споглед на надморската височина. Просечно годишно паѓаат 724,3mm врнежи, 87 ведри денови, 154 облачни денови и 124 тмурни денови.

### 3.5. Хидрографски и хидролошки карактеристики

Селото Желино, општина Тетово, се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска.

Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан изворник на вода,секој субјект е должен во текот на свои те активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и пори.

Во сливот на р. Вардар (од изворот до влив от на р. Пчиња, без р. Треска) регистрирани се 19 извори од кои најзначаен е изворот Рашче со штедрост Qcp/год =4,15 m3/ s. Од изворот Рашче се водоснабдува градот Скопје и приградските населби во регионот.

При обезбедувањето на потребните количини на вода за просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребна е примена на мерки кои ќе овозможат квалитетно и економично водоснабдување, но истовремено и заштита на водите преку:

- Дефинирање на заштитни зони на изворникот за водоснабдување и дефинирање на режим на заштита во зоните;

- Синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода,

- Рационално и економично користење на водата преку примена на современи технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем .

Доколку за водоснабдување се користат подземни води динамиката на користењето мора да биде усогласена со барањето на долгорочна експлоатација

Експлоатацијата на подземните води да се базира на извршени хидрогеолошки испитувања со кои ќе се дефинираат нивн иот квантитет и квалитет.

Еден од основните приоритети во заштитата на животната средина е заштита на квалитетот на површинските и подземните води. За да се заштитат површинските и подземните води од загадување со отпадни води потребно е стриктно спроведување на принципот на „зашти та на квалитетот на водите на самите изворишта на загадување " преку

- Изградба на сепарациски канализациски систем во границите на планскиот опфат;

- Почитување на „Одлука за утврдување на границите на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита", односно квалитетот на отпадните води пред да се испуштат во реципиентот да одговара на II класа во согласност со "Уредбата за катего ризација на водотеците, езерата,акумулациите и подземните води".

## 4. ПОДАТОЦИ ЗА СОЗДАДЕНИ ВРЕДНОСТИ И ЧИНИТЕЛИ КОИ ЈА СИНТЕТИЗИРААТ СОСТОЈБАТА НА ЖИВОТОТ НА ЧОВЕКОТ И НАЧИНОТ НА УПОТРЕБА НА ЗЕМЈИШТЕТО ВО РАМКИТЕ НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ

### 4.1. Демографски показатели

Тргнувајќи од определбата дека популациската политика преку систем на мерки и активности треба да влијае врз природниот прираст, се оценува дека за обезбедување на плански развој и излез од состојбата на неразвиеност се наметнува водењето активна популациска политика во согласност со можностите на социо-економски развој на Републиката. Во овие рамки треба да се води единствена популациска политика со диференциран пристап и мерки по одделни подрачја, со цел да се постигне оптимализација во користењето на просторот и ресурсите, хуманизација на условите за семејниот и општествениот живот на населението, намалување на миграциите, како и создавање на услови за порамномерен регионален развој на Републиката.

Според податоците од Пописот на населението, домаќинствата и становите спроведен во 2002 год. вкупниот број на жители во општината Желино на чиј простор се наоѓа предметната локација, изнесува 24.390 жители, од кои 18.2% претставува расположива работна сила значаен потенцијал за идниот развој на овој крај. Како демографска рамка, населението е значајна категорија која треба да се има во предвид при апроксимацијата на потенцијалните работни ресурси и потенцијалните потрошувачи и корисници на сите видови услуги.

## 5.ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ЗЕМЈИШТЕТО ВО ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ, ИЗГРАДЕН ГРАДЕЖЕН ФОНД, ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА И ИНСТАЛАЦИИ ВО РАМКИ НА ПРОЕКНИОТ ОПФАТ

### 5.1. Намена на просторот - содржини

Постојната намена на просторот кој е предмет на уредување на овој УП е неизградено земјиште.

### 5.2. Сообраќај

Проектниот опфат во југоисточниот дел преку пристапниот пат се поврзува со локалните патишта и со целата патна мрежа на државата.

## 6. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ГРАДБИ СО РЕЖИМ НА ЗАШТИТА НА КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО, ПОСТОЈНИ СПОМЕНИЧНИ ЦЕЛИНИ, КУЛТУРНИ ПРЕДЕЛИ

Значаен дел од недвижното културно наследство (околу 45%), се наоѓа во руралните средини и ридско – планинските подрачја, кои се целосно или делумно напуштени, што значително ја усложнува нивната заштита и користење.
На подрачјето на катастарската општина кое е предмет на анализа нема регистрирно Археолошки локалитет.
Во Археолошката карта на Република Македонија, која ги проучува предисториските и историските слоеви на човековата егзистенција, од најстарите времиња до доцниот среден век, на анализираното подрачје на катастарската општина, нема евидентирани локалитети. Но, доколку при реализација на овој УП се појави археолошко наоѓалиште, треба да се постапи согласно со одредбите од член 65 од Законот за заштита на културното наследство(„Службен весник на Република Македонија" број 20/04, 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, 11/16 и 20/19 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 3/25) .
Согласно Законот за урбанистичко планирање (Сл. в. на РМ бр: 32/2020, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25)во просторните и урбанистички планови, врз основа на документацијата за недвижното културно наследство, задолжително се утврдуваат плански мерки за заштита на спомениците на културата, како и насоки за определување на режимот на нивната заштита.
Согласно Условите за планирање на катастарската парцела која е предмет на анализа нема евидентирани недвижни споменици на културата(експертен елаборат).

## 7. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### *7.1. Водоводна мрежа*

За просторот кој е предмет на овој УП, ЈКП, Мирмбајтја -Желино нема доставено податоци, информации и мислења, но од увидот на лице место констатирано е дека нема изградена водоводна мрежа.

### *7.2 Електроснабдителна инфраструктура*

Од комуналната инфраструктура од: ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ Скопје добиени се податоци со тех бр. 10-5586-474 од 12-11-2025 год. со кои се потврдува дека низ проктниот опфат има постојни инсталации во сопственост на

Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје и тоа:10(20)/0.4кВ трафостаница, 10(20)кВ надземна мрежа и0.4кВ трафостаница.

***7.3. Телекомуникациска инфраструктура***

Со дописите на Македонски Телеком бр.75781 од 28.10.2025 се потврдува дека во непосредна близина на дадениот опфат има постојни телекомуникациски инсталации.

## 8. АНАЛИЗА НА МОЖНОСТИ ЗА ИДЕЕН ПРОСТОРЕН РАЗВОЈ

Согласно Просторниот план на Р.Македонија развојот на урбанистичкиот план вон населено место, подрачја треба да се насочат кон:

- Обезбедување на услови за ефикасно сообраќајно поврзување, планско уредување и екипирање на селските населби со елементи на комунална инфраструктура и неопходни функционални содржини;
- Порационална организација на населбите врз основа на дефинирање на специфичните развојни потреби;
- Стимулирање на целта за задржување на населението во матичната средина преку афирмација на најбитните аспекти на живеењето и стопанисувањето, компаративаните погодности за развој и неопходна социјална и економска сигурност;
- Зголемување на нивото на економската и социјалната згрижености, со непосредно влијание врз зголемувањето на мотивираноста на селското население и истражување на трвен интерес за опстанок во матичната средина, целосна афирмација на сите аспекти на живеење и стопанисување во руралната средина и создавање на неопходна економска и социјална сигурност;
- Запазување и афирмирање на културните и природните особености и вредности и квалитетот на животната средина.

Создавање услови за непречено вршење на основните човекови активности (функции), обезбедување висок степен на заштита на животната средина и запазување на принципите на одржлив развој.

## 9. ИЗВОД ОД ПЛАН ОД ПОВИСОКО НИВО

Република Северна Македонија
Министерство за животна средина и просторно планирање

Republika e Maqedonisë së Veriut
Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Арх.бр. УП1-15 1097/2020
Дата 14-08-2020

Врз основа на член 88 од Законот за општа управна постапка ("Службен весник на Република Македонија" бр. 124/15 и 76/20), а во врска со член 4, став 3 од Законот за спроведување на Просторниот план на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр.39/04), член 25, став 8 од Законот за просторно и урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Македонија" бр. 199/14, 44/15, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18, 168/18 и 89/20) и Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20), министерот за животна средина и просторно планирање, го донесе следното:

# РЕШЕНИЕ
## за Услови за планирање на просторот

1. Со ова Решение на Општина Желино, се издаваат Услови за планирање на просторот за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино.**

Планскиот опфат зафаќа дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161 и дел од КП 2163. Површината на планскиот опфат изнесува 40,96 ha и се наоѓа на земјиште под пасишта (VIII класа), шуми (VII класа) и камењар.

Планскиот опфат навлегува во III заштитна зона на изворите Рашче и во границите на планскиот опфат на Просторен план на регионот на сливот на река Треска.

2. Условите за планирање на просторот од точка 1 на ова Решение, изработени од Агенцијата за планирање на просторот со **тех.бр. Y09420** се составен дел на Решението.

3. Условите за планирање на просторот за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино**, содржат општи и посебни одредби, насоки и решенија и заклучни согледувања со обврзувачка активност од планската документација од повисоко ниво и графички прилози кои претставуваат Извод од планот.


Министерство за животна средина и просторно планирање
на Република Северна Македонија
Плоштад „Пратеници Бобошевци" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor
Republika e Maqedonisë së Veriut
Sh.K. "Pratonia Bogdhanovci" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

+389 2 3213 022
www.mepp.gov.mk

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

4. При изработка на планската документација локациите за сите содржини треба да се бараат исклучиво на површини од послаби бонитетни класи. Приоритет е заштита на земјоделското земјиште, а особено стриктно ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

5. Планскиот опфат на спортско рекреативниот центар се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан извориште на вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и дупки.

Планскиот опфат на СРЦ се наоѓа во третата заштитна зона (зона на хигиенско епидемиолошко следење и набљудување) на изворот Рашче ("Службен лист на СРМ" бр. 36/1990). Во оваа зона со „Одлуката за утврдување на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита" е дефинирано дека во третата заштитна зона е потребно:

- Примена на пропишаните услови за испуштање на отпадните води во отворените водотеци од II класа на местото на испуштање во непосредниот дел од сливот на реката Вардар низводно од Гостивар.

6. Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина при изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино** потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за животна средина ("Службен лист на РМ" бр. 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13, 187/13, 42/14, 44/15, 129/15, 192/15, 39/16 и 99/18) како и подзаконските акти донесени врз основа на истиот.

7. Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот кој е предмет на разработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Јане Сандански" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија
Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor
Republika e Maqedonisë së Veriut
Rr. "Prenkë Jakova" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut
+389 2 123 456
www.mepp.gov.mk

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Предметната локација навлегува со мал дел во заштитено повеќенаменско подрачје Јасен. При изработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата ("Службен весник на Република Македонија", бр.) 67/04, 14/06, 84/07, 35/10, 47/11, 148/11, 59/12, 13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16, 63/16 и 113/18), актот за прогласување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.

## ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

**Општина Желино** врз основа на член 25 став 4 од Законот за просторно и урбанистичко планирање ("Сл. весник на РМ" бр. бр. 199/44, 44/15, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18, 168/18 и 89/20) и Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20), со поднесок бр. 28627 од 08.05.2020 год. до Агенцијата за планирање на просторот, преку електронскиот систем е-урбанизам, достави барање за издавање на Услови за планирање на просторот за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино.** Планскиот опфат зафаќа дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161 и дел од КП 2163. Површината на планскиот опфат изнесува 40,98 ha.

Согласно член 25 став 7 од Законот за просторно и урбанистичко планирање ("Сл. весник на РМ" бр. бр. 199/44, 44/15, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18, 168/18 и 89/20,) и Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20), Агенцијата за планирање на просторот ги изработи Условите за планирање на просторот за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино** и ги достави до Министерството за животна средина и просторно планирање под бр. УПП-15 1097/2020 од 29.07.2020 година.


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Пресвета Богородица" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија
Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Bul. "Pjetrovta Bogorodhica" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut
+389 2 3231 611
www.moepp.gov.mk

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

Условите за планирање на просторот се издаваат за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино**, претставуваат влезни параметри и смерници при планирањето на просторот и поставувањето на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот.

Заклучните согледувања, дефинирани во Условите за планирање на просторот кои произлегуваат од "Просторниот план на Република Македонија" и Просторен план на регионот на сливот на река Треска, претставуваат обврзувачки активности во понатамошното планирање на просторот.

Врз основа на горенаведеното, а согласно член 88 од Законот за општа управна постапка ("Сл. весник на РМ" бр. 124/15 и 76/20) Министерството за животна средина и просторно планирање го донесе ова Решение на Услови за планирање на просторот за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино** и одлучи како во диспозитивот.

**Упатство за правно средство:** Против ова Решение засегнатата јавност и органот кој го подготвува планскиот документ може да изјави жалба во рок од 15 (петнаесет) дена од денот на приемот на ова Решение до Државната Комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

**МИНИСТЕР**
Naser Nuredini

Изготвил: Даниела Маркоска Ристеска

Одобрил: Нина Радева


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Јане Сандански" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Sheshi "Jane Sandanski" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

SPATIAL PLANNING AGENCY

# УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

**ЗА ИЗРАБОТКА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО**

**спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини,**

**КО Седларево,**

**ОПШТИНА ЖЕЛИНО**

**КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ПРОСТОРНИОТ ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

Тех. бр. Y09420

Скопје, јули 2020

# УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

**ЗА ИЗРАБОТКА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО**

**спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини,**

**КО Седларево,**

**ОПШТИНА ЖЕЛИНО**

**КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ПРОСТОРНИОТ ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

Барател: Општина Желино

Тех.бр. Y09420

Раководител на задачата:
Срѓан Дурлевиќ д.ш.и.

Координатор:
д-р Христина Оџаклиеска, д.и.з.ж.с.

Раководител на сектор за просторно планирање
д-р Душица Трпчевска Анѓелковиќ, д.и.а.

Агенција за планирање на просторот

в.д. Директор
Огнен Апостолски, д.и.а.

Скопје, јули 2020

# УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

## ЗА ИЗРАБОТКА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗА ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО

## спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево,

## ОПШТИНА ЖЕЛИНО

На седницата одржана на 11.06.2004 година, Собранието на Република Македонија, го донесе Просторниот план на Република Македонија како највисок, стратешки, долгорочен, интегрален и развоен документ, заради утврдување на рамномерен и одржлив просторен развој на државата, определување на намената, како и уредувањето и користењето на просторот.

Со Просторниот план се утврдуваат условите за хумано живеење и работа на граѓаните, рационалното управување со просторот и се обезбедуваат услови за спроведување на мерки и активности за заштита и унапредување на животната средина и природата, заштита од воени дејствија, природни и технолошки катастрофи.

Со донесувањето на Планот се донесе и Закон за спроведување на Просторниот план на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија", број 39/04).

Со Законот се уредуваат условите начините и динамиката на спроведувањето на Просторниот план, како и правата и одговорностите на субјектите во спроведувањето на Планот.

Законот за спроведување на Просторниот план на Република Македонија, се заснова врз следните основни начела:

- јавен интерес на Просторниот план на Република Македонија,
- единствен систем во планирањето на просторот,
- јавност во спроведувањето на Просторниот план,
- стратешкиот карактер на просторниот развој на државата,
- следење на состојбите во просторот,
- усогласување на стратешките документи на државата и сите зафати и интервенции во просторот,
- **координација на Просторниот план на Република Македонија, со другите просторни и урбанистички планови и другата документација за планирање и уредување на просторот**, како и со субјектите за вршење на стручни работи во спроведувањето на Планот.

Спроведувањето на Планот подразбира задолжително усогласување на соодветните стратегии, основи, други развојни програми и сите видови на планови од пониско ниво, со Просторниот план.

Според член 4 од овој Закон, Просторниот план, се спроведува со изготвување и донесување на просторни планови на региони, просторни планови на подрачја од посебен интерес, просторен план на општина, на општините во градот Скопје и на Градот Скопје, како и со **урбанистички планови за населените места** и друга документација за планирање и уредување на просторот, предвидена со закон.

За изработка и донесување на плановите од став 2 на овој член, Министерството надлежно за работите на просторното планирање, издава **Решение за Услови за планирање на просторот.**

Услови за планирање на просторот за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино**. Планскиот опфат зафаќа дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161 и дел од КП 2163. Во границите на планскиот опфат се планираат и компатибилни класи на намена согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

Површината на планскиот опфат изнесува 40,98 ha и се наоѓа на земјиште под пасишта (VIII класа), шуми (VII класа) и камењар.

Во границите на планскиот опфат се лоцирани базни станици за кои се издадени Услови за планирање на просторот за изградба на базна станица за мобилна телефонија 243 СЕДЛАРЕВО, КО Седларево, м.в. Смрди Бунар, Тетово, Општина Желино, со тех.број Y13507 и Услови за планирање на просторот за изградба на базна станица за мобилна телефонија СЕДЛАРЕВО-ТЕТОВО, Општина Желино, со тех.број Y12106.

Планскиот опфат навлегува во III заштитна зона на изворите Рашче и во граници на планскиот опфат на Просторен план на регионот на сливот на река Треска.

**Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска** претставува разработка на Просторниот план на Република Македонија. Во таа смисла, а поради потребата од усогласување на планските решенија, временскиот хоризонт на овој регионален просторен план е детерминиран до 2020 година.

Просторниот план е еден од основните инструменти за имплементација на принципите на одрживиот развој преку планските решенија за организација, заштита и уредување на просторот, во услови на комплексна социополитичка и економска трансформација на општеството и нагласена грижа за заштита на животната средина. Планот претставува долгорочен, интегрален, развоен документ, кој ја дефинира просторната организација на Регионот, целите и концепциите на просторниот развој на одделни области и условите за нивна реализација.

Условите за планирање треба да претставуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот на населбата и поставување на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот, обработени во согласност со Просторниот план на Република Македонија и со Просторниот план на сливот на реката Треска.

### *Основни определби на Просторниот план на Република Македонија*

Основната **стратешка определба** на Просторниот план е остварување на повисок степен на функционална економска и социјална интеграција на Регионот, поврзување со соседните простори пооделно и Републиката во целост, решавање на развојните, просторните и еколошките проблеми.

Во инвестиционите одлуки, стриктно се почитуваат локационите, техно-економските и критериумите за заштита на животната средина, кои се усвоени на национално ниво.

**Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.**

Една од основните стратешки определби на Просторниот план на Република Македонија е приоритетот за заштита на водите од прва и втора класа, од кои е предвидено да се врши водоснабдување на населени места. Заштита на квалитетот на водите во сливот на река Треска, како една од најважните резерви на чиста вода во Републиката, треба да претставува организиран систем на техничко-технолошки мерки и водење соодветна водостопанска и економска политика на просторниот развој.

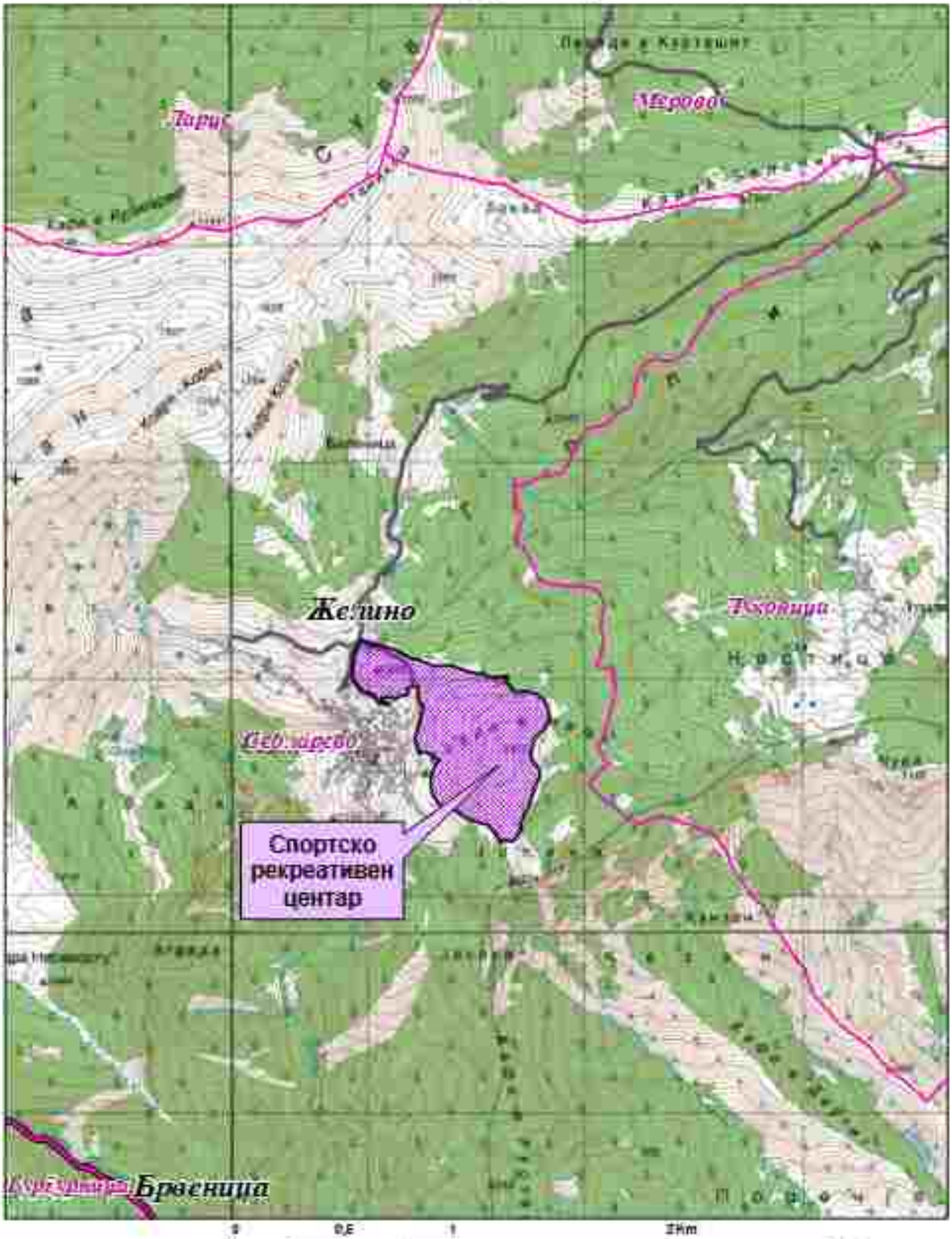
Проблемот од недостиг на вода може да се реши со префрлање на вишокот на водите од еден во друг слив, односно од богати во сиромашни водостопански подрачја. За таа цел со Просторниот план на Република Македонија зацртано е решение за изградба на Регионален водостопански систем (РВС) "Треска".

Во планските решенија, посебно внимание да се обрне на:

- Заштита и користење продуктивното земјоделско земјиште за примарно производство;
- Заштита и унапредување на природните и рационално користење на создадените добра;
- Дефинирање на принципи и критериуми за донесување на инвестиционите одлуки и избор на локации за нови стопански објекти;
- Создавање предуслови (техничко-технолошки, просторно-функционални и др.) за усогласено функционирање на сите инфраструктурни и други системи;
- Дефинирање на насоки за развој на населбите и нивното комунално опремување;
- Зачувување на водите со квалитет од прва и втора класа;
- Воспоставување на комплетен систем за управување со отпадни води и цврст отпад;
- Концептуална рамка за изработка на нови и ревизија на постојните просторни и урбанистички планови на предметното подрачје, како и за изработка на други планови, програми и техничка документација;
- Дефинирање на рационален и оптимален модел за организација на Регионот.

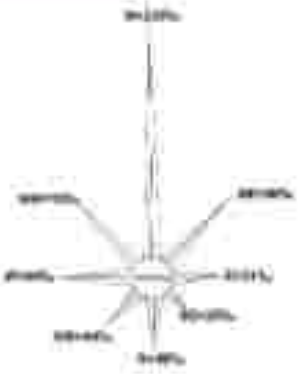
Состојбата на животната средина и еколошките барања се важен фактор на ограничување во планирањето на активностите, заради што е неопходна процена на влијанијата врз животната средина. Посебно значење имаат заштитата и промоцијата на вредните природни богатства и поголемите подрачја со посебна намена и со природни вредности, важни за биодиверзитетот и квалитетот на животната средина, како и заштитата и промоцијата, или соодветниот третман на културното богатство согласно со неговата културолошка и цивилизациска важност и значење.

## Местоположба на локацијата и ружа на ветрови




Општинска граница

Катастарска граница



### *Природни и климатски карактеристики*

**Природните карактеристики** на едно подрачје претставуваат збир на вредности и обележја создадени од природата, а без учество и влијание на човекот. Тие ги опфаќаат: географската и геопрометната положба на подрачјето, рељефните карактеристики, геолошките, педолошките, хидрографските, сеизмичките, климатските и други карактеристики на подрачјето.

Предметната локација за која се изработува Урбанистички план вон населено место во КО Седларево, Општина Желино, се простира северно, североисточно, источно и југоисточно од населено место Седларево на надморска височина од 1300-1415 m.

Климата во ова подрачје е **умерено континентална**, со релативно изедначена влажност преку цела година, која изнесува 74%. Маглите се ретка појава. Ветровите дуваат преку целата година, а најчесто во пролет со брзина од 0,6m/sek. Честотата е најголема од север со 220‰, северозапад со 76‰ и североисток со 90‰. Просечната годишна температура изнесува 10,8°C, со просечен годишен минимум од 4,9°C и просечен годишен максимум 16.7°C. Мразниот период во просек трае 167 дена, а денови со снег има 43. Овој број на денови е многу поголем со зголемување на надморската височина. Просечно годишно паѓаат 724,3 mm врнежи. Во текот на годината во просек има 87 ведри денови, 154 облачни денови и 124 тмурни денови.

**Полошката Котлина** се наоѓа меѓу Шар Планина, Буковик, Сува Гора и Жеден. Се протега во правец североисток-југозапад, а е поделена на Горни Полог - гостиварскиот дел и Долни Полог - тетовскиот дел. Котлината зафаќа вкупна површина од 1475km$^2$ и се наоѓа на надморска височина меѓу 300 и 2747m. Само рамнинскиот дел зафаќа површина од 33200ha и се простира меѓу 400 и 600m надморска височина, односно има просечна надморска височина од 500m. Полошката Котлина е затворена од сите страни, со исклучок кон источниот раб каде по долината на Вардар, низ Дервенската Клисура и преграбенската долина, односно Колдрми Богаз комуницира со Скопската Котлина.

Според настанувањето таа е тектонска потолина која во олигомиоценот се спуштила по должината на раседите под Шар Планина и оние под Сува Гора и Жеден. Кон котлинското дно планините се спуштаат со стрмни отсеци.

Појавите на езерски глини кај с. Желино и езерските тераси како Балтепе над Тетово и оние кај Сарајинце и Желино зборуваат за езерската фаза низ која поминала Полошката Котлина. По истекувањето на Полошкото Езеро започнала флувијалната фаза за време на која Вардар го издлабил своето корито. Истовремено своите корита ги издлабиле и неговите шарски притоки, натрупувајќи го речниот нанос во вид на пространи брановидни плавини по целото подножје на Шар Планина.

Основниот почвен тип во Полошката Котлина се делувијалните почви. Тие зафаќаат површина од 24500ha. Генетски тоа се млади почви и секоја година се обновуваат со наноси од пороите и рекичките. Го покриваат целиот западен и северозападен дел од котлинското дно, а на места се протегаат по целата површина на Полог допирајќи се до текот на Вардар. На овој тип почви со голем успех се одгледуваат овошните дрвја (посебно јаболки), виновата лоза, градинарските култури (посебно пиперки и зелка), житата и тутунот.

Црвениците кои генетски се најстар тип на почва зафаќаат површина од околу 4000ha и се распространети во атарите на селата Здуње, Дебреше, Врапчиште, Долно Палчиште и други. Во североисточниот дел од котлината во атарот на с. Нераште на овој тип почва мошне добро успева и се одгледува тутунот и виновата лоза.

Од двете страни по течението на реката Вардар низ Полошката Котлина, во близина на речното корито се простираат алувијалните почви. Зафаќаат површина од 3620ha и поради излевањето на водата често се пренапластуваат. На овој тип почва успешно се одгледуваат пченка, грав, шеќерна репка, крмни растенија и бели жита.

Во аграрен поглед, Полошката Котлина е поделена на три реони. Првиот ги зафаќа најниските падини на Шар Планина и дел од Полошката рамнина. Се протега на простор од околу 20000ha, а се специјализирал за градинарско производство и овоштарство. Овде се прочуени пиперките од Речица, кромидот од Бањица и гравот од Палчиште. На падините на Шар Планина на надморска височина од 600 до 800m се јавуваат густи природни комплекси на костени и ореви. Вториот реон е изразито рамничарски и се протега низ целата котлина од левата страна на Вардар. Зафаќа површина од околу 11000ha. Тоа е житарско-овоштарски и сточарски реон. Се одгледуваат пченка, пченица, крмни растенија и јаболка. Третиот реон ги зафаќа површините од десната страна на р. Вардар, се до подножјето на Сува Гора и Жеден. Овде обработливите површини се ограничени и зафаќаат околу 2500ha. На нив главно се одгледува тутун и винова лоза.

Податоците се од мерната станица во **Тетово.**

### *Економски основи на просторниот развој*

Концептот на планиран развој и просторна разместеност на економските дејности во Просторниот план на Република Македонија се темели на дефинираните цели на економскиот развој во "Националната стратегија на економскиот развој", определбите за рационално користење на потенцијалите и погодностите на развојот, поставеноста на системот на населби, како и политиката за порамномерна и порационална просторна организација на производните и услужни дејности.

Според економската структура, фазата од развојот во која се наоѓа економијата, степенот на расположивоста на факторите, економските состојби и економската позиција на Државата во светот, идниот развој на македонската економија е детерминиран од насоките и комбинацијата на инвестициите со другите развојни фактори во Државата.

Локацијата за која се наменети Условите за планирање на просторот припаѓа на планскиот опфат на "Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска" заради што е неопходно да се почитуваат и планските определби од овој регионален просторен план.

Економскиот развој на Регионот во планскиот период треба да базира на спецификите и компаративните предности на овој простор со максимално искористување на можностите за отварање мали и средни капацитети засновани пред сѐ на потенцијалите на овој простор, преферирајќи ги оние производни и услужни дејности кои не се во колизија со критериумите за заштита и одржлив развој на Регионот.

Насочувањето на организацијата и просторната дистрибуција на економските дејности во Регионот се темели на новиот пристап на контролиран

плански развој поставен врз принципите на одржлив развој со што примарен станува квалитетот на животното окружување, односно повнимателен однос спрема природните, културните и создадените ресурси. Врз овие основи, поттикнување на економскиот и севкупен развој на Регионот, може да се постигне со селективна алокација на инвестициите, подобра сообраќајна поврзаност, со комунално опремување и изградба на објекти на општествен стандард, со даночната и кредитна политика, со политика на зголемување на инвестиции итн.

За реализација на планскиот концепт на просторен развој на економијата во Регионот, се предлага како приоритетна активност, изработка на Програми за економски развој на ниво на општини, со детални мерки и инструменти за поттикнување и динамизирање на развојот и разместеноста на економските дејности.

Со насоките и определбите за развој и разместеност на економските дејности, треба да се овозможи економски просперитет на населението и населбите на подрачјето на Регионот. Развојот на економијата се насочува кон алоцирање на производни технологии коишто не се во конфликт со режимот на заштита на овие простори, а разместеноста на економските капацитети и нивна просторна организација базира на комбинираниот приод на дисперзијата во просторот и концентрација на економските дејности на одделни места.

Со овие две методи на просторната организација на економските активности, со текот на времето, спонтано се разместувале стопанските капацитети и со агломерирањето на населението во просторот, се формирале центри-полови на развојот, но исто така и оски на развој во кои се интензивирале економските текови и се одвива протокот на капитал, стока, луѓе и идеи.

Со разместувањето на економските капацитети и со агломерирањето на населението во просторот, се формираат центри-полови на развојот како што е градот Скопје со гравитационо влијание врз просторот за кој се наменети Условите за планирање.

Половите на развој ги формираат оските на развојот кои се формирале во зависност од географските карактеристики на просторите, т.е. според релјефот, теченијата на реките, потоа позначајни станаа деловните односи, меѓучовечките комуникации, како и изградените инфраструктурни системи и стопански капацитети.

Со Просторниот план на Р. Македонија дефинирани се пет оски на развој од кои релевантна за Општина Желино на чиј простор припаѓа локацијата за која се наменети Условите за планирање е "Северната развојна оска" која се формирала по Втората светска војна до денес, во северниот и западниот дел на државата поврзувајќи ги градовите: Струга - Охрид - Кичево- Гостивар- Тетово- Скопје- Куманово- Крива Паланка. Оваа оска продолжува на исток кон Кустендил-Р. Бугарија и на запад кон Елбасан-Р. Албанија.

Развојните оски кои се зацртани со Просторниот план на Државата ќе се имаат предвид за просторната организација, а во прв ред за модернизацијата на патиштата, за изградбата на далекуводи, гасоводи итн.

Со **"Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска" во кој опфат се наоѓа и предметната локација,** разработено е и поглавието за развојот на трговијата и занаетчиството, дејности кои се комплементарни на намената на анализираниот простор за изградба на спортско рекреативен центар со придружни содржини.

*Развој на трговијата и занаетчиството* - Развојот на трговијата и занаетчиството е во интерактивна спрега со динамиката на развој на вкупната економија и процесот на урбанизација. Пазарот преку законитостите на понудата и побарувачката, исто така има силно влијание врз обемот и структурата на промет на производите и услугите во овие дејности и нивното просторно разместување. Со зголемување на економската моќ на Државата и стандардот на населението овие дејности остваруваат генеративни ефекти во прогресот и позитивни промени на економската структура на локално, регионално и национално ниво и приближување до нивото на развиеност на современите развиени земји.

Развојот на идната мрежа на трговските објекти на големо и мало, ќе се темели врз квалитативни промени во специјализацијата и окрупнувањето на трговската мрежа со цел адекватно задоволување на потребите на корисниците на услуги на целиот простор на Регионот.

Развојот на занаетчиството е неделиво врзан со вкупниот развој на економијата. Со своите производни и услужни активности, занаетчиството е дејност комплементарна на повеќе економски дејности и истовремено непосреден чинител во задоволувањето на одредени потреби на населението.

Посебно внимание во развојот на знаетчиството во наредниот период треба да се посвети на зачувување и развивање на старите занаети карактеристични за овој крај кои сведочат за креативноста и традицијата за развој на оваа дејност на овие простори. Исто така треба да се поттикне занаетчиското производство на специфични сувенирски производи кои ќе ги носат атрибутите на културата и традицијата на народите и на природните убавини на овој крај, со обезбедување соодветен простор на ниво на секоја населба.

**Концепцијата за развој и разместеност на трговските и занаетчиски дејности предвидува лоцирање на трговски и услужни центри и помали објекти во урбаните средини, на главните влезни и излезни правци, по должината на главните градски трговски улици, во близина на атрактивните туристичко-рекреативни локалитети придружени со комплементарни содржини.**

Развојот на трговијата и занаетчиството, според концептот на овој План, ќе биде насочен кон сите простори со комплементарни функции каде што постојат можности за нивно лоцирање во согласност со основните принципи на пазарно работење, одржлив развој и заштита на животната средина.

**Реализацијата на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино на површина од 40,98 ha, треба да биде поставена во согласност со определбите на Просторниот план на Р. Македонија и особено Регионалниот просторен план на сливот на река Треска за заштита на животната средина и одржлив развој применувајќи ја соодветната законска регулатива.**

**Една од планските определби утврдени со Просторниот план на Република Македонија е рационално користење на земјиштето заради што е неопходно пред започнување на сите активности да се утврди економската и општествена оправданост за зафаќање на предложената површина од 40,98 ha со предвидената намена.**

***Користење и заштита на земјоделско земјиште***

**Зачувувањето, заштитата и рационалното користење на земјоделското земјиште** е основна планска определба и главен предуслов за ефикасно остварување на производните и другите функции на земјоделството, а конфликтните ситуации кои ќе произлегуваат од развојот на другите стопански и општествени активности ќе се решаваат врз основа на критериуми за глобална општествено-економска рационалност и оправданост со што ќе се постигнат следните зацртани цели:

- Усогласување на обемот и начинот на користење на земјоделското земјиште со природните услови и ограничувања и пренамена на дел од земјоделското во шумско земјиште, односно пошумување и затревнување на дел од ораничните површини со ниска катастарска класа;
- Запирање на тенденциите на прекумерна и стихијна пренамена на плодните површини во непродуктивни цели, особено во градските окружувања;
- Зголемување на продуктивната способност на земјоделското земјиште и подобрување на бонитетната структура на обработливите површини во функција на поголемо производство на храна;
- Привремено или трајно исклучување од процесот на производство на храна на теренте каде концентрацијата на токсични материи во земјиштето, воздухот и водата се над дозволените норми;
- Рекултивирање и враќање на деградираното земјиште во земјоделска намена со мелиоративни и агротехнички зафати;
- Создавање на услови за перманентно зголемување на економската ефикасност на аграрниот сектор;
- Искористување на компаративните предности и погодности на одделни подрачја и стопанства за повисок степен на финализација и задоволување на потребите на преработувачките капацитети и нивна ориентација кон извоз.

Согласно Просторниот план на Република Македонија, просторот на РМ е поделен **во 6 земјоделско-стопански реони и 54 микрореони.**

**Предметната локација припаѓа на западниот земјоделско стопански реон со 7 микрореони.**

При изработка на планската документација, неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредувањето на земјиштето и утврдување на нормите и стандарди за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето. **Предметната локација зафаќа земјоделско земјиште – пасишта (VIII класа).**

Пренаменета на земјоделското земјиште се регулира со Законот за земјоделско земјиште. Доколку при изработка на урбанистичко планската документација предвидена во Член 7 во Законот за просторно и урбанистичко планирање ("Сл. весник на РМ", бр. 199/14, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16 и 168/18), се зафаќаат нови земјоделски површини, надлежниот орган за одобрување на планските програми веднаш по заверка на истите до Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство поднесува

барање за согласност за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежно.

***Шуми и шумско земјиште***

Планскиот концепт на развој на шумите и шумското земјиште утврден со Просторниот план на Р. Македонија е насочен кон задоволување и остварување на следните поставени цели:

- Пошумување на теренитe каде е извршено разграничување на земјиштето - бонитирање, на теренитe каде се добиваат најголеми ефекти (зголемен прираст, подобрување на животната средина, туристичко-рекреативни цели и др.) и на теренитe каде постои и друга економска оправданост и итност (регулирање на водниот режим, ерозивни подрачја, заштита на населби, патишта, војни, комунални и други објекти, хигиенски и санитарни функции и сл.);
- За трајно сочувување и унапредување на површините под шума како и зголемување на квалитетот на шумите, преведување на нискостеблените во високостеблени, реконструкција на деградираните шуми со што ќе се обезбеди зголемен прираст, подобрување на животната средина, за туристичко-рекреативни цели и др;
- Почитување на правната регулатива и нејзиното доследно спроведување за да се спречат бесправните сечи и други штетни активности во шумарството.

Проекцијата за пошумување со Просторниот план на Р. Македонија за периодот до 2020 год. се базира на постојните природни услови, во прв ред климатските, геолошките и педолошките, постојната состојба на шумите и шумското земјиште, загрозеноста на земјиштето од ерозија, загаденоста на воздухот и состојбата на животната и работната средина, како и врз база на економските состојби во државата.

Според планските предвидувања утврдени со Просторниот план на **Р. Македонија**, во Регионот на **Тетово (каде што се наоѓа КО Седларево)** се планира пошумување во шума и вон шума на околу **4.000** ha. Врз основа на тоа се предвидува дека во Тетовскиот регион во **2020** год. вкупната површина под шуми ќе изнесува **40.200** ha, дрвната маса се проценува на износ од околу **3.400.000** m$^3$ и вкупен годишен прираст од **101.000** m$^3$.

Со цел да се отпочне реверзибилен процес, на враќање на шумата во теренитe каде тоа некогаш постоела, и да се оствари оптимална корист од земјиштето и биолошките капацитети во шумарството, неопходно е строго придржување кон критериумите, принципите и проекциите за развој и унапредување на шумарството до 2020 година, дефинирани со Просторниот план на Р. Македонија:

- Навремено изведување на одгледувачките и обновителните зафати со однапред одреден годишен изведбен план и програма;
- Во годишните планови и среднорочни програми за пошумување, апсолутна предност да се дава на површините со изразена ерозија и теренитe во непосредните сливови на вештачките акумулации;
- Пошумување на голините со автохтони видови на дрвја, особено околу изворите на вода предвидени за каптирање;

– Пошумување на голините и земјоделските површини, покрај фреквентните патишта, заради заштита од зголемениот степен на загаденост.

### *Водостопанство и водостопанска инфраструктура*

Планирањето и реализирањето на активностите за подобрување на условите за живот согласно Просторниот план на Р. Македонија треба да се во корелација со концептот за одржлив развој, кој подразбира рационално користење на природните и создадените добра. Одржливиот развој подразбира користење на добрата во мерка која дозволува нивна репродукција, усогласување на развојните стратегии и спречување на конфликти во сите области на живеење. Во развојот на водостопанството и водостопанската инфраструктура мора да се залази концептот на одржлив развој кој е насочен кон рационално користење на водата. Стратегијата за користење и развој на водостопанството е условена од фактот дека Републиката е сиромашна со вода. Колку водите во одреден простор може да се сметаат за „воден ресурс" зависи од можноста за нивно искористување, односно од можноста за реализирање на водостопански решенија со кои водите ќе се искористат за покривање на потребите од вода за населението, земјоделството, индустријата и за заштитата на живиот свет.

Во РСМакедонија регистрирани се 4414 извори од кои 58 се со издашност над 100 l/s, а од нив 18 се во сливот на реката Треска и 19 во горниот слив на реката Вардар.

Во сливот на Треска најзначајни извори се: Извор (Треска), Студенчица, Питран, Пешница и Белица. Извор (Треска) има штедрост од 3 $m^3/s$, а Белица и над 6 $m^3/s$.

Сливот на реката Треска го карактеризираат водотеци со висок квалитет на водата и голема издашност. И по покривањето на потребите од вода на потрошувачите во сливот и во сушни периоди остануваат вишоци на вода кои би можеле да се искористат за водоснабдување на регионите во Републиката кои се сиромашни со вода. **За таа цел со Просторниот план на Р. Македонија зацртана е изградба на Регионален Водостопански Систем (РВС) „Треска",** со кој ќе се зафаќаат води од сливот на реката и ќе се префрлуваат кон Источна Македонија, односно ќе се покриваат потребите во ВП „Скопје", „Пчиња", „Средна и Долна Брегалница" и „Струмичко Радовишко".

Поради зацртаното планско решение потребно е имплементација на мерки и водење на соодветна политика во просторниот развој на сливот на реката Треска со цел да се зачува и заштити квалитетот на водите како една од најголемите резерви на чиста вода во РСМакедонија.

Водотеците во сливот на реката Треска покрај тоа што се одликуваат со голем протоци и висок квалитет на водите со својот потенцијал даваат можности за изградба на повеќе акумулации. Врз основа на досегашните истражувања покрај постојните акумулации Матка I, Света Петка и Козјак постојат услови за изградба на акумулациите Калуѓерица на реката Треска кај вливот на Мала Река, Грешница на Бачишка Река, Брод во Бродска Клисура возводно од населбата Македонски Брод и акумулацијата Подвис возводно од Кичево.

Покрај овие повеќенаменски акумулации се предвидува и изградба на повеќе мали акумулации на реките: Рабетинска, Бачишка, Туинска, Суводол, Клисура, Крапска, Дреновска, Ботушка, Томина Река, Мала Река.

**Планскиот опфат на спортско рекреативниот центар се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан изворник на вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и порои.**

Во сливот на р. Вардар (од изворот до вливот на р. Пчиња, без р. Треска) регистрирани се 19 извори од кои најзначаен е изворот Рашче со штедрост $Q_{орт од}$=4,15m$^3$/s. Од изворот Рашче се водоснабдува градот Скопје и приградските населби во регионот.

Врз основа на „Експертиза за одредување на заштитните зони на изворот Рашче" донесена е „Одлука за утврдување на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита" ("Сл.весник на СРМ" бр. 36/1990) со која се утврдени три заштитни зони:

- **Прва зона (зона на санитарно ограничување) која го зафаќа просторот на масивот Жеден, изворот Рашче со каптажите 1 и 2 и просторот ограничен со физичка ограда;**
- **Втора зона (зона на хигиенско епидемиолошко ограничување и следење) го зафаќа подрачјето на Долен Полог што е во непосредна врска со масивот Жеден;**
- **Трета зона (зона на хигиенско епидемиолошко следење и снабљудување) го опфаќа подрачјето на Горен Полог со дел од просторите на Мавровскиот хидросистем и подножјето на Шар Планина.**

**Планскиот опфат на спортско рекреативниот центар се наоѓа во третата заштитна зона (зона на хигиенско епидемиолошко следење и набљудување) на изворот Рашче.**

Во „Одлуката за утврдување на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита" е дефинирано дека во третата заштитна зона е потребна:

- **Примена на пропишаните услови за испуштање на отпадните води во отворените водотеци од II класа на местото на испуштање во непосредниот дел од сливот на реката Вардар низводно од Гостивар.**

При обезбедувањето на потребните количини на вода за СРЦ, потребна е примена на мерки кои ќе овозможат квалитетно и економично водоснабдување, но истовремено и заштита на водите преку:

- Дефинирање на заштитни зони на изворникот за водоснабдување и дефинирање на режим на заштита во зоните;
- Синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода;
- Рационално и економично користење на водата преку примена на современи технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем.

Доколку за водоснабдување се користат подземни води динамиката на користењето мора да биде усогласена со барањето на долгорочна експлоатација. Експлоатацијата на подземните води да се базира на извршени хидрогеолошки испитувања со кои ќе се дефинираат нивниот квантитет и квалитет.

Еден од основните приоритети во заштитата на животната средина е заштита на квалитетот на површинските и подземните води. За да се заштитат површинските и подземните води од загадување со отпадни води потребно е стриктно спроведување на принципот на „заштита на квалитетот на водите на самите изворишта на загадување" преку:

- Изградба на сепарациски канализациски систем во границите на планскиот опфат;
- Почитување на „Одлука за утврдување на границите на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита", односно квалитетот на отпадните води пред да се испуштат во реципиентот да одговара на II класа во согласност со "Уредбата за категоризација на водотеците, езерата, акумулациите и подземните води".

***Енергетика и енергетска инфраструктура***

Од аспект на **енергетиката и енергетската инфраструктура** со Просторниот план на Македонија се дефинираат состојбите, потребите и начините на задоволување на потрошувачката на разните видови на енергија во државата. При тоа приоритет се дава на намалување на увозната зависност на енергенти и енергија, односно задоволување на потрошувачката со домашно производство.

Според статистичките податоци последниве години во државата над 30% од потрошената електрична енергија е од увозно потекло за што се одвојуваат големи девизни средства. Зголемената потрошувачка на енергетски горива ја наметнува потребата од подобрување на енергетската ефикасност. Европската регулатива "Европа 2020" за паметен, одржлив и сеопфатен развој предвидува мерки за намалување на емисиите на издувни гасови, зголемување на користењето на обновливи извори на енергија и зголемување на енергетската ефикасност. Имплементирањето на овие мерки, ќе придонесе за подобра односно поквалитетна иднина за следните генерации, отворање на нови работни места, а истовремено се обезбедуваат услови за одржлив развој. Со рационално искористување на енергетските извори им се овозможува на идните генерации да имаат ресурси за сопствен раст и развој.

Размената на електрична енергија помеѓу балканските електроенергетски системи (чии земји најчесто се увозници) е многу значајен фактор за натамошниот развој. Електроенергетските системи на балканските земји треба да бидат поврзани со конективни водови кои што нема да преставуваат тесно грло во трансмисија на потребните количини на електрична моќност. Републиката досега има 400 kV конективни водови со Грција (кон Солун и Перин) и Косово (Косово-Б) и кон Бугарија (Црвена Могила) а во план е градбата на вод кон Албанија. Планираната, со Просторниот план на Македонија, траса на водот од Скопје5 кон Србија е сменета и изграден е водот Штип-Србија.

**Локацијата предвидена за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови.** Така, постојниот

преносен 110kV далновод Самоков-ХЕЦ Козјак-Скопје3 минува на 2,5km јужно од оваа локација.

***Гасовод*** - **Природниот гас**, со сегашната потрошувачка, малку е застапен во енергетскиот сектор во државата. Со негова зголемена употреба се воведува еколошки поприфатливо гориво кое со својот хемиски состав и висока калорична моќ, претставува одлична замена за нафтата, нејзините деривати, јагленот и другите цврсти и течни горива. Природниот гас испушта помалку штетни материи во однос на другите енергенти, заради што аерозагадувањето е сведено на минимум.

Изградениот крак Жидилово-Скопје е дел од меѓународниот транзитен гасоводен систем Русија-Романија-Бугарија-СМакедонија. Се планира во идниот период доизградба на гасоводната мрежа во државата и поврзување со мрежите на соседните држави што ќе овозможи зголемување на сигурноста во снабдувањето на сите региони во Републиката но и урамнотежување на потрошувачката во текот на целата година.

При проширувањето и натамошната доизградба на гасоводниот систем се планира да се изгради делница-5 Скопје-Кичево со што ќе се овозможат поволни услови за развој на гасоводната мрежа во овој регион. Трасата на планираниот гасовод од делницата-5 ќе минува на 5,5km северно од оваа локација.

***Население***

Утврдувањето на концептот на просторната организација, уредувањето и користењето на територијата на Републиката, а во контекст на тоа и стопанската структура, зависи од развојот, структурните промени и просторната дистрибуција на **населението**.

Врз основа на прогноза за бројот, структурата, темпото на растежот, критериумите за разместување и подвижноста, треба да се покаже просторно-временската компонента на остварување на идната организација и уредување преку демографскиот аспект.

Демографските проекции, кои на планирањето му даваат нова димензија, покажуваат или треба да покажат, како во иднина ќе се формира населението, неговиот работен контингент (работна сила) и домаќинствата и како треба да придонесат кон сестрано согледување на идната состојба на населението како производен дел, потрошувач и управувач - креатор.

Тргнувајќи од определбата дека **популациската политика преку систем на мерки и активности** треба да влијае врз природниот прираст, се оценува дека за обезбедување на планski развој и излез од состојбата на неразвиеност се наметнува водењето активна популациска политика во согласност со можностите на социо-економски развој на Републиката. Во овие рамки треба да се води единствена популациска политика со диференциран пристап и мерки по одделни подрачја, со цел да се постигне **оптимализација во користењето на просторот и ресурсите,** хуманизација на условите за семејниот и општествениот живот на населението, намалување на миграциите, како и создавање на услови за порамномерен регионален развој на Републиката.

**Според податоците од Пописот на населението, домаќинствата и становите спроведен во 2002 год. вкупниот број на жители во Општина Желино на чиј простор се наоѓа предметната локација, изнесува 24.390 жители, од кои 18,2% претставува расположива работна сила значаен потенцијал за идниот развој на овој крај.**

Како демографска рамка, населението е значајна категорија која треба да се има во предвид при апроксимацијата на потенцијалните работни ресурси и потенцијалните потрошувачи и корисници на сите видови услуги.

### *Урбанизација и мрежа на населби*

**Урбанизацијата** како сложен, динамичен процес треба да претставува основна рамка и влијателен фактор во насочувањето на долгорочниот просторен развој на Република Северна Македонија. Во својата комплексност, детерминиран со атрибутите и рамките на општествено - економскиот развој, процесот на урбанизација претставува непосреден влијателен фактор и основна рамка во која се одвива развојот на населените места. Во повратен смисол, преку идентификацијата на основните параметри на урбанизацијата, се детерминира и нивото на развиеност на населбите, како и вкупниот општествен развој.

Процесот на урбанизација на Република Северна Македонија, е специфичен според нагласената динамика на промените во демографската сфера и создадената дипропорција помеѓу урбаните и руралните населби. Основна цел во развојот на селските населби ќе биде достигната со доближување, па и изедначување, на условите на живеење и зголемување на руралните во споредба со градските населби.

Согласно **ПП на регионот на сливот на реката Треска** развојот на селските подрачја треба да биде стратешко прашање во концептот на долгорочниот просторен развој на регионот. Негова основна цел претставува унапредување на квалитетот на животните услови во руралните средини и намалување на разликата во однос на на условите во урбаните средини, преку интегрален сеопфатен развој на селото. Концептот на долгорочен развој предвидува, подобрување на условите за живеење и стопанисување како неопходен мотив за запирање на негативните тенденции, ревитализација и економски подем на руралните населби, заснован на моделот на интегрален развој кој подразбира комплексен, напореден и координиран развој на: земјоделието и производното стопанство (мали и средни погони), терцијарните дејности, јавните функции (образование, култура, здравство и **спорт и рекреација**) и комуналната и сообраќајна инфраструктура како предуслов за ефикасно и комуникациско поврзување со најблиските функционални центри.

Неопходно е почитување на определбите на Просторниот план во однос на дестимулација на проширување на градежното земјиште од една и поефикасно и порационално искористување на постојната ангажирана површина од друга страна.

Реализацијата на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино,** би требало да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно окружување од аспект на **повисока организација, инфраструктурна опременост, повисок квалитет на услугите во окружувањето, како и уреденост на просторот сето тоа базирано врз принципите на одржлив развој како и максимално почитување и вградување на нормативите и стандарди за заштита на животната средина.**

***Домување***

Во Просторниот план на Република Македонија, функцијата **домување** е детерминирана како една од основните функции во населбите, најголем потрошувач и корисник на просторот, основна содржина на населбите и основен елемент на просторното и урбанистичко планирање. Домувањето општо, а станбената изградба посебно е битна компонента на социјалниот и општествениот развој, организација и уредување на просторот и подигнување на животниот стандард на населението.

Во планските определби и насоки на Просторниот план од аспект на организација на домувањето, како една од основните функции на населбите, применета е концепцијата на полицентричен развој која го третира домувањето како посебен тип на развоен ресурс, што е особено важно за **неразвиените подрачја** како нови центри на развој.

Од друга пак страна современите функционални барања на домаќинството за живеење, како што се образованието, културата, здравството, спортот и рекреацијата и друго, доведуваат до **трансформација на традиционалниот тип на домување** и проширување на неговата основна функција (задоволување на егзистенцијалните потреби), преку внесување на нови вредности и изнаоѓање на нови можности за адекватно користење и организирање на просторот, што доприносува да домувањето не значи само престој во затворен стан, туку и во отворени простори, можност за користење на **околни спортски терени**, остварување на блиски врски со јавните функции, можност за одмор и освежување. Овој однос се манифестира и со повратна спрега на јавните функции врз домувањето, бидејќи од нивното успешно фуционирање зависи и големината и бројот на станбените заедници.

Иницијативата за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, е во функција на концептот кој нуди можност за понуда на квалитетни услуги во функција на развој на *спортот и рекреацијата* која се базира на популацијата и станбениот фонд во населбите во непосредна близина.**

***Јавни функции***

Организацијата на јавните функции (образование, здравство, култура, **спорт и рекреација**) согласно планираната мрежа на населби, поаѓа од постојната мрежа на јавните функции во регионот под претпоставка дека идниот развој на истите ќе се развива во согласност со економските, институционалните и други промени во него.

Организирање на мрежата на јавните функции овозможува:

- достапност на функциите до сите граѓани во регионот;
- воедначен квалитет на пружените услуги;
- активно учество на граѓаните во организација на работата на јавните функции;
- прилагоденост на програмата на јавните служби на локалните карактеристики како и можност за избор на модалитет и вид на услуга.

Развојот на стопанството и системот на населби, економскиот развој, зголемување на степенот на вработеност и севкупната урбанизација на просторот го условува порамномерниот развој на јавни функции, како потреба за поголем избор на занимања, во образованието, здравствената и социјална

заштита, културата и **спортот и рекреацијата**. Мотивите, интересите и инвестиционите критериуми на приватните инвеститори, различните фондации и други непрофитни асоцијации ќе бидат, исто така, значајни за организирање на јавните функции.

Предложениот простор наменет за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино,** потикнува и охрабрува локални и приватни иницијативи, за изградба на нови содржини од областа на јавните функции кои ќе служат за потребите на развој на спортот и рекреацијата.

***Сообраќај и врски***

Комуникациската мрежа на Република Северна Македонија, сочинета од повеќе комуникациски потсистеми, е етаблирана преку системот за сообраќај и врски врз чија основа, помеѓу другото, се темели и организацијата на просторот на државата. Комуникациските системи во Републиката, кои се од особено значење за развојот на стопанските активности, се очекува да се подобруваат, унапредуваат и да се развиваат во две насоки на развој на комуникациите:

- екстерното поврзување на државата (стратешки коридори);
- интерното поврзување во државата (регионални и локални потреби).

Основа за *екстерното поврзување* на државата се дефинираните комуникациски коридори согласно меѓународните конвенции и препораки, што воедно се и основа за ориентација кон европските и балканските определби за економски и технолошки комуникации, што е од особено значење за извозот.

Основата за *интерното поврзување* во државата односно планирање и развој на патната мрежа на РС Македонија се базира на категоризација на патиштата, на стратешки дефинирани меѓународни коридори за патен сообраќај, на досега изградената европска патна мрежа-ТЕМ со "Е" ознака на патиштата, на досега изградената магистрална и регионална патна мрежа, како и на определбите од долгорочната стратегија за развој.

Мрежата на патишта "Е" ознака што ги дефинира меѓународните коридори за патен сообраќај низ Републиката се: **Е-65, Е-75, Е-850, Е-871**.

Според Просторниот план на Република Македонија, автопатската и магистрална патна мрежа релевантна за предметниот простор е:

- **Е-65** што се поклопува со делови од магистралните патишта М-3, М-4 и М-5 - (СР-Блаце-Скопје-Тетово-Кичево-Требеништа-Охрид-Битола-Меџитлија-ГР) - коридор за патен сообраќај во насока север-југ.
- **М-4** - (АЛ-Кафа Сан-Струга-Кичево-Скопје-Миладиновци-М-1).

Врз основа на **Одлуката за категоризација на државните патишта** („Службен весник на Република Македонија" број 133/11, 150/11 и 20/12) овој магистрален патен правец се преименува со ознаката:

- **А2** - (Граница со Бугарија - ГП Деве Баир - Крива Паланка - Страцин - Романовце - Куманово - Миладиновце - обиколница Скопје - Тетово - Гостивар – Кичево - Требениште - Струга - граница со Албанија - ГП Кафасан).

Во идната патна мрежа на Републиката, основните патни коридори ќе ги следат веќе традиционалните правци во насока север-југ (коридор 10), односно исток-запад (коридор 8), што се вкрстосуваат во просторот помеѓу градовите: Скопје, Куманово и Велес. На тој начин дел од магистралните патишта во

Републиката ќе формираат три основни патни коридори, што треба да се изградат со технички и експлоатациони карактеристики компатибилни со системот на европските автопатишта (ТЕМ):

- север-југ: М-1 (Србија - Куманово - Велес - Гевгелија - Грција),
- исток-запад: М-2 и М-4 (Бугарија-Крива Паланка-Куманово-Скопје-Тетово-Струга-Албанија и крак Скопје - Србија),
- исток-запад: М-5 (Бугарија - Делчево - Кочани - Штип - Велес -Прилеп - Битола - Ресен - Охрид- Требеништа - М4 (крак Битола -граница со Грција).

На автопатската и магистралната патна мрежа се надоврзуваат ***регионалните патишта***, што заедно со локалните категоризирани патишта ќе ја сочинуваат патната мрежа на Републиката.

Релевантен регионален патен правец за предметната локација, според Просторниот план на Република Македонија, влегува во групата на **регионални патишта "Р2"** и е со ознака:

- **Р2233** - (Гостивар-врска со А2 –Чегране-клучка Тетово запад -врска со А2-Бревница).

Динамиката за реализација на мрежата, што ќе овозможи целосно опслужување на Републиката, ќе биде во функција на сообраќајните потреби (очекуваниот обем на сообраќајот), потребите за интеграција во европскиот патен систем, како и економската моќ на државата, а трасите на меѓународните и магистралните патишта, задолжително ќе поминуваат надвор од населените места и се предлага да се решаваат со денивелирано вкрстосување со останатата патна мрежа.

**При планирање да се почитува Законот за јавни патишта** („Службен весник на Република Македонија" број 84/08, 52/09, 114/09, 124/10, 23/11, 53/11, 44/12, 168/12, 163/13, 187/13, 39/14, 42/14, 166/14, 44/15, 116/15, 150/15, 31/16, 71/16 и 163/16).

***Железнички сообраќај***: Концепцијата за развој на **железничкиот систем** базира на потребата за модернизација и проширување на железницата во целина, како и поврзување на железничката мрежа на Републиката со соодветните мрежи на Република Бугарија и Република Албанија.

Железничката мрежа на Републиката, во планскиот период, треба да ја сочинуваат: магистрални железнички линии од меѓународен карактер, регионални линии и локални линии.

1. Магистрални железнички линии од меѓународен карактер:
   - СР- Табановце-Скопје-Гевгелија-ГР ..... 213,5 km
   - СР - Блаце-Скопје ..... 31,7 km
   - СР -Кременица-Битола-Велес ..... 145,6 km
   - БГ -Крива Паланка-Куманово ..... 84,7 km
   - АЛ-Струга-Кичево-Скопје ..... 143,0 km

Покрај постојните врски Табановце и Блаце на север, односно Гевгелија и Кременица на југ, ќе се изврши и соодветно поврзување на исток кон Република Бугарија, односно на запад кон Република Албанија, со што ќе се овозможи целосно интегрирање на македонскиот железнички систем со соодветните системи на соседните држави.

Во планскиот период до 2020 год. меѓудругото се очекува развој на интегралниот транспорт, односно техничко-технолошкото доопремување на Македонските железници за извршување на задачите и за вклучување во

меѓународниот сообраќај, што е во согласност со стратегијата на развојот на железничкиот сообраќај и со реалните можности на Р.С. Македонија.

***Воздушен сообраќај:*** Воздушните патишта во Р.С. Македонија се интегрален дел од европската мрежа на воздушни коридори со ширина од 10 наутички милји во кои контролирано се одвиваат прелетите над територијата на државата.

Примарната аеродромска мрежа во Државата треба да ја сочинуваат вкупно 4 аеродроми за јавен воздушен сообраќај, и тоа во Скопје, Охрид, Струмица и Битола. Аеродромот во Скопје е оспособен за прием и опрема на интерконтинентални авиони, аеродромот во Охрид е реконструиран во повисока-II категорија, а новите аеродроми што се предвидуваат во Струмица и Битола се предвидени да бидат со доминантна намена за карго транспорт на стоки.

Секундарната аеродромска мрежа се предлага да ја сочинуваат сегашните 5 реконструирани и технички доопремени спортски аеродроми и вкупно 15 аеродроми за стопанска авијација, од кои 7 нови. Покрај тоа треба да се уредат и околу 20 терени за дополнителен развој на воздухопловниот спорт и туризам во согласност со меѓународните прописи за ваков вид на аеродроми.

***Радиокомуникациска и кабелска електронско комуникациска мрежа***

Радиокомуникациска мрежа е јавна електронска комуникациска мрежа со која се обезбедува емитување, пренос или прием на знаци, сигнали, текст, слики и звуци или други содржини од каква било природа преку радиобранови. Основни елементи на примопредавателниот систем се: антените, антенските столбови, водови, засилувачи и друго.

Јавните електронски комуникациски мрежи треба да се планираат, поставуваат, градат, употребуваат и слично под услови утврдени со Законот за електронските комуникации, прописите донесени врз основа на него, прописите за просторно и урбанистичко планирање и градење, прописите за заштита на животната средина, нормативите, прописите и техничките спецификации содржани во препораките на Европската Унија.

Изложеноста на јавноста на нејонизирачко електромагнетно зрачење со пуштањето во работа на антенски систем не треба да ги надминува вредностите пропишани со Упатството за гранични вредности при изложеност на нејонизирачко зрачење издадено од Меѓународна комисија за заштита од нејонизирачко зрачење (ICNIRP – International Commission on Non-Ionizig Radiation Protection). Агенцијата за електронски комуникации врши контрола со мерење на нејонизирачкото електромагнетно зрачење, со цел да ја утврди усогласеноста на антенските системи со граничните вредности.

Оператори на мобилната телефонија во државата се: М-Телеком, А1, Телекабел и Лајкамобајл. Тие во своите секојдневни развојни активности вршат:

- Квалитетно мрежно покривање со мобилен сигнал на:
  - региони, општини, населени места,
  - подрачја од јавен интерес (културно-историски, спортски, стопански, индустриски, погранични зони и др.),
  - сообраќајна и транспортна инфраструктура.
- Подготовка на проекти за развој на мрежата согласно постоечката инфраструктура на теренот.

– Усогласување на развојните планови со одделни институции на државата (министерства, управи и сл.).

Целиот овој регион, покриен е со сигнал на мобилна телефонија на мобилните оператори.

***Кабелска електронска комуникациска мрежа*** - се користи за дистрибуција на јавни електронски комуникациски услуги до крајниот корисник. Пристапниот дел на мрежата е изграден од кабли (од бакарни парици, коаксијални, хибридни коаксијално-оптички и/или оптички) и придружни дистрибутивни и изводни точки: канали, цевки, кабелски окна/шахти, надворешни ормари и др.

Јавната кабелска електронска комуникациска мрежа и придружните средства треба да се планираат, проектираат, поставуваат и градат на начин кој нема да ја попречува работата на другите електронски комуникациски мрежи и придружни средства, како ни обезбедувањето на другите електронски комуникациски услуги.

Изградбата на јавните електронски комуникациски мрежи и придружни средства треба да обезбеди:

– заштита на човековото здравје и безбедност,
– заштита на работната и животната средина,
– заштита на просторот од непотребни интервенции,
– заштита на инфраструктурата на изградените јавни електронски комуникациски мрежи,
– унапредување на развојот и поттикнување на инвестиции во јавните електронски комуникациски мрежи со воведување на нови технологии и услуги, а особено со воведување на следни генерации на јавни електронски комуникациски мрежи.

АД "Македонски Телекомуникации" и останатите оператори за своите корисници обезбедуваат широк опсег на услуги како што се: говорни услуги (вклучувајќи услуги со додадена вредност), услуги за пренос на податоци, пристап до Интернет, мобилни комуникациони услуги, јавни говорници и др. Комуникациските услуги се обезбедуваат врз основа на добро воспоставената електронска комуникациска мрежа со примена на најсовремени технологии.

**Телефонските корисници во ова подрачје во електронско комуникацискиот сообраќај приклучени се преку телефонската централа во Желино.**

Операторите на јавна кабелска електронска комуникациска мрежа треба да обезбедат можност за широкопојасен пристап до услуги (broadband) со големи брзини на: 100% од домаќинствата покриени со мрежата на операторот со можност за пристап до јавната комуникациска мрежа со брзина на пренос од 30 Mbps и најмалку 50% од домаќинствата покриени со мрежата на операторот со можност за пристап до јавната комуникациска мрежа со брзина на пренос од 100 Mbps.

### *Заштита 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.

Можни закани по животната средина од предвидениот за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино се: нарушување на квалитетот на воздухот, водите и почвата како резултат на емисија на загадувачки материи, зголемени нивоа на бучава и вибрации и несоодветно управување со отпадот.

**Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина при изработката на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во законската регулатива од областа на заштита на животната средина и подзаконските акти донесени врз нивна основа.**

Санитарната состојба и квалитетот на воздухот во регионот на сливното подрачје на реката Треска е оценета како незагрозена. Со цел да се одржи квалитетот на воздухот во граници на максимално дозволените нивоа на емисии, неопходно е при планирањето на просторот да се следи и контролира присуството на загадувачки материи во воздухот.

Анализата на квалитетот на водите во реката Треска покажува постепено влошување на квалитетот од изворот па до мерното место во Сарај, пред вливот на Треска во реката Вардар, што се јавува како резултат на директната емисија на отпадните води од дел од индустриските капацитети во регионот во околните површински водотеци. При изградбата на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини да се предвидат соодветни технички зафати за пречистување на отпадните води и имплементација на технологии кои ќе овозможат нивно повторно искористување за истата или друга намена, и задолжително да се контролира квалитетот на пречистените отпадни води пред испуштање во најблискиот реципиент, со цел да се усогласат вредностите на концентрацијата на материите присутни во пречистената отпадна вода со пропишаните гранични вредности на максимално дозволените концентрации на материите присутни во реципиентот.

При реализација на предвидените активности на терен да се внимава да не дојде до искористување на земјиштето на начин и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности. Подрачјето опфатено со ПГТ на сливното подрачје на реката Треска спаѓа во IV категорија на ерозивност и само мал дел од површините во поширокиот регион се вбројуваат во III категорија. Слабата ерозивност се должи на високиот процент на пошуменост на теренот. Потенцијалната ерозија на земјиштето треба да се спречи со што е можно побрзо завршување на земјените работи и ископувања и нивно покривање со вегетација. Мерките за контрола на ерозивните процеси за време на изградбата вклучуваат примена на оградувања на нагибите.

Потребно е да се превземат активности за намалување на бучавата и вибрациите од опремата, со цел да се избегнат негативните ефекти од бучавата и да се почитуваат пропишаните гранични вредности за дозволено ниво на бучава во животната средина.

Да се спроведе организирано управување со отпадот со цел да се минимизира негативното влијание врз животната средина, животот и здравјето на луѓето. Создавачот и/или поседувачот на отпадни материи и емисии ги сноси сите трошоци за санација на евентуално предизвиканите нарушувања во животната средина.

***Заштита на природното наследство***

Од областа на **заштита на природата** *(природното наследство, природните реткости и биолошката и пределската разновидност)*, Урбанистичкиот план вон населено место треба да се усогласи со Просторниот план на Република Македонија на тој начин што, врз основа на режимот за заштита, ќе се организира распоред на активности и изградба на објекти кои ќе се усогласат со барањата кои ги поставува одржливото користење на природата и современиот третман на заштитата.

Во регионот на сливот на реката Треска, покрај постојните 5, со Републички акт, односно решение заштитени објекти, евидентирани (предложени) се и 24 нови простори кои според своите карактеристики и природни вредности треба да се стават под соодветен режим на заштита.

Особено внимание при заштита на природата, треба да се посвети на начинот, видот и обемот на изградбата што се предвидува во заштитените простори за да се одбегнат или да се надминат судирите и колизиите со инкомпатабилните функции. За таа цел е неопходно почитување на следните принципи:

- Оптимална заштита на просторите со исклучителна вредност;
- Зачувување и обновување на постојната биолошка и пределска разновидност во состојба на природна рамнотежа;
- Обезбедување на одржливо користење на природното наследство во интерес на сегашниот и идниот развој, без значително оштетување на деловите на природата и со што помали нарушувања на природната рамнотежа;
- Спречување на штетните активности на физички и правни лица и нарушувања во природата како последица на технолошкиот развој и извршување на дејности, односно обезбедување на што поповолни услови за заштита и развој на природата;
- Рационална изградба на инфраструктурата;
- Концентрација и ограничување на изградбата;
- Правилен избор на соодветна локација.

Согласно Законот за заштита на природата (Службен весник на РМ, број 67/04, 14/06, 84/07, 35/10, 47/11, 148/11, 59/12,13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16, 63/16 и 113/18) и Законот за животна средина (Службен весник на РМ, број 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13, 187/13, 42/14, 44/15, 129/15, 192/15, 39/16 и 99/18) потребно е внесување на мерки за заштита на природата при планирањето и уредувањето на просторот и истите треба строго да се почитуваат.

**Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот кој е предмет на разработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево**

**со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.**

**Предметната локација навлегува со мал дел во заштитено повеќенаменско подрачје Јасен. При изработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата ("Службен весник на Република Македонија", број 67/04, 14/06, 84/07, 35/10, 47/11, 148/11, 59/12, 13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16, 63/16 и 113/18), актот за прогласување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.**

**При изработката на планската документација да се испита дали предметната локација се наоѓа во подрачје на значаен видов биодиверзитет и соодветно на добиените податоци да се превземат мерки за заштита.**

Доколку при изработка на Урбанистичкиот план вон населено место или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се предвидат мерки за заштита на природното наследство:

- Утврдување на границите и означување на сите објекти кои би можеле да бидат предложени и прогласени како природно наследство;
- Забрана за вршење на какви било стопански активности кои не се во согласност со целите и мерките за заштита утврдени со правниот акт за прогласување на природното добро или Просторниот план за подрачје со специјална намена;
- Магистралната и останатата инфраструктура (надземна и подземна) да се води надвор од објектите со природни вредности, а при помали зафати потребно е нејзино естетско вклопување во природниот пејзаж;
- Воспоставување на мониторинг, перманентна контрола и надзор на објектите со природни вредности и преземање на стручни и управни постапки за санирање на негативните појави;
- Воспоставување на стручна соработка со соодветни институции во окружувањето;
- Почитување на начелата за заштита на природата согласно Законот за заштита на природата.

### *Заштита на културното наследство*

Во своето милениумско постоење, човековата цивилизација од праисторијата до денес, на територијата на нашата држава, оставила значајни трагови од вонредни културни, историски и уметнички вредности кои го потврдуваат постоењето, континуитетот и идентитетот на македонскиот народ на овие простори.

Просторниот аспект на недвижното културно наследство е предмет на анализа во корелација со долгорочната стратегија на економски, општествен и просторен развој, односно стратегија за зачувување и заштита на тоа наследство во услови на пазарно стопанство.

Републичкиот завод за заштита на спомениците на културата, за потребите на Просторниот план на Републиката, изготви Експертен елаборат за заштита на недвижното културно наследство во кој е даден Инвентар на недвижното културно наследство од посебно значење.

Инвентарот содржи список на регистрирани и евидентирани недвижни културни добра, што подразбира список на недвижните предмети со утврдено својство споменик на културата, односно на недвижните предмети за кои основано се претпоставува дека имаат споменично својство. Тоа се: археолошки локалитети, цркви, манастири, џамии, бањи, безистени, куќи, саат кули, турбиња, мавзолеи, конаци, мостови, згради, куќи, стари чаршии, стари градски јадра и други споменици со нивните имиња, локации, блиските населени места, период на настанување и општините во кои се наоѓаат спомениците.

Согласно постоечката законска регулатива, видови на недвижно културно наследство се: споменици, споменични целини и културни предели.

На подрачјето на катастарската општина Седларево, кое е предмет на анализа има евидентирани недвижни споменици на културата (Експертен елаборат):

1. *Археолошки локалитет "Брдо", Седларево, доцноримски период,*
2. *Спомен чешма, Седларево,20 век.*

Во Археолошката карта на Република Македонија[1], која ги проучува предисториските и историските слоеви на човековата егзистенција, од најстарите времиња до доцниот среден век, на анализираното подрачје на катастарската општина, евидентирани се следните локалитети:

КО Седларево – *Брдо-Кобранаљт*, утврдена населба од доцноантичко време,на 2km југоисточно од селото,на висок рид со зарамнето плато се гледаат остатоци од одбранбени бедеми и куќи.

Според Просторниот план на Р.Македонија, најголем број на цели се однесуваат на третманот и заштитата на културното наследство во плановите од пониско ниво.

При изработка на планска документација од пониско ниво, да се утврди точната позиција на утврдените *локалитети со културно наследство* и во таа смисла да се применат плански мерки за заштита на недвижното наследство:

- задолжителен третман на недвижното културно наследство во процесот на изработката на просторните и урбанистичките планови од пониско ниво заради обезбедување на плански услови за нивна заштита, остварување на нивната културна функција, просторна интеграција и активно користење на спомениците на културата за соодветна намена, во туристичкото стопанство, во малото стопанство и услугите, како и во вкупниот развој на државата;
- планирање на реконструкција, ревитализација и конзервација на најзначајните споменички целини и објекти и организација и уредување на контактниот, околниот споменичен простор заради зачувување на нивната културно - историска димензија и нивна соодветна презентација;
- измена и дополнување на просторните и урбанистичките планови заради усогласување од аспект на заштитата на недвижното културно наследство.

Согласно Закон за просторно и урбанистичко планирање(„Службен весник на Република Македонија" број 199/14, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16,

[1] МАНУ Скопје, 1996г.

64/18,168/18) културното недвижно наследство во просторните и урбанистички планови треба да се третира на начин кој ќе обезбеди негово успешно вклопување во просторното и организационо ткиво на градовите и населените места или поширокиите подрачја и потенцирање на неговите градежни, обликовни и естетски вредности.

***Туризам и организација на туристички простори***

**Туризмот и угостителството** со својата основна функција-прифаќање, сместување и истовремено задоволување на голем број разновидни барања и желби на туристите, влијае врз вкупната економија и развојот на одредена средина, а исто така има изразено влијание и врз просторот во кој ја извршува својата дејност. Туризмот со своето мултиплицирано влијание во процесот на стопанисување, посредно и непосредно, ги вклучува и другите гранки и дејности во вкупната понуда на туристичкиот пазар. Ова пред сѐ, се однесува на угостителството, трговијата, сообраќајот, занаетчиството, здравството и на разни други видови услуги. Исто така, преку туризмот се нудат и се продаваат нематеријални вредности, како што се: разни информации, обичаи, фолклор, забава, спортско-рекреативни активности и слично.

Врз основа на комплексно согледаните природни и создадени услови и ресурси по обем, квалитет, распространетост или уникатност, функционалност, атрактивност и степен на активираност, на територијата на Р. Македонија како посебни целини може да се издвојат следните видови на туристички потенцијали: водените површини, планините, бањите, целините и добрата со природно и културно наследство, транзитните туристички правци, градските населби, ловните подрачја и селата.

Согласно со основните долгорочни цели, концептот и критериумите за развој и организација на туристичката понуда, во Р. Македонија се дефинирани вкупно 10 туристички региони со 54 туристички зони.

**Предметната локација припаѓа на Шарско - Полошки туристички регион со утврдени 3 туристички зони и 14 туристички локалитети. Низ ова подрачје минува Транзитен туристички коридор којшто е од регионално значење.**

***Заштита од воени разурнувања, природни и техничко-технолошки катастрофи***

Согласно Просторниот план на Република Македонија, **предметната локација за која се наменети условите за планирање на просторот за изработка на УПВНМ за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во простори погодни за слободни територии.** Тоа се простори кои поради своите природни својства се тешко пристапни на оклопно механизирани единици, надвор од урбаните агломерации и комунакциите и од главните насоки на напаѓање. Овие простори поради слабата населеност имаат низок степен на повредливост па се погодни за формирање на слободни територии.

Согласно со Законот за заштита и спасување, **задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување кои опфаќаат урбанистичко-технички и хуманитарни мерки.**

Согласно Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 93/12 - пречистен текст, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18), мерките за заштита и спасување задолжително се применуваат во

процесот на планирање и уредување на просторот и проектирање и изградба на објектите, на начин кој го уредува Владата со подзаконски акт.

Засолнувањето опфаќа планирање, изградба, одржување и користење на јавните засолништа, одржување и користење на изградените засолништа и на другите заштитни објекти за заштита на населението, материјалните добра и културното наследство на Републиката. Јавните засолништа се планираат согласно со програмата на Владата за мерките за заштита и спасување и програмата на единиците на локалната самоуправа за мерките за заштита и спасување, а истите се вградени во урбанистичките планови.

Јавните засолништа според отпорноста се градат како засолништа за основна заштита, во согласност со техничките нормативи за изградба на јавни засолништа што ги донесува директорот на Дирекцијата.

Државата има обврска за изградба на јавни засолништа само во случај на исклучително загрозени објекти што ќе ги утврди Дирекцијата врз основа на геолошко- хидролошките и сеизмичките карактеристики на земјиштето и на капацитетот на задоволување на потребите за засолнување. Единиците на локалната самоуправа имаат обврска да градат јавни засолништа со кои ќе ги задоволат потребните капацитети за засолнување на луѓето, материјалните добра и културното наследство на своето подрачје.

Начинот на изградба на јавните засолништа и одржувањето и користењето на веќе изградените засолништа и други заштитни објекти и определување на потребниот број на засолнишни места со уредба ги уредува Владата.

***Сеизмичките појави - земјотресите*** се доминантни природни непогоди во Државата, кои можат да имаат катастрофални последици врз човекот и природата. Присутни се низ вековите, на десет сеизмички жаришта во земјата или во нејзината поблиска и поширока околина. Земјотресите со умерени магнитуди (M<6,0) можат да предизвикаат сериозни разурнувања, бидејќи традиционално градените објекти, особено во руралните средини, не можат да ги издржат овие земјотреси без значителни оштетувања. Историските податоци покажуваат дека силните земјотреси генерирани на територијата на државата се проследени и со појава на колатерални хазарди (ликвификација, одрони, свлечишта, пукнатини, раседници, померувања), со доминантни одрони и свлечишта, што уште повеќе ги зголемува негативните последици на земјотресите.

Во досегашниот просторен развој на Републиката, природните богатства, географските, морфолошките и другите погодности имале доминантно влијание врз изградбата и уредувањето на нејзината територија, без оглед на присутните сеизмички ризици. Тоа создава конфликтна ситуација во која најголемите градови, најголем број на населението, индустриските капацитети и најзначајните комуникации, како што се коридорите север - југ и исток - запад, се лоцирани во зоните со најголема сеизмичност (интензитет од VII – X степени на МКС -64).

Локацијата за која се наменети условите за планирање на просторот се наоѓа во зона со **VII степени по Меркалиевата скала на очекувани земјотреси.**

Намалување на сеизмичкиот ризик може да се изврши со задолжителна примена на нормативно - правна регулатива, со која се уредени постапките, условите и барањата за постигнување на технички конзистентен и економски одржлив степен на сеизмичка заштита, кај изградбата на новите објекти.

Во инвестиционите проекти треба да се разработат мерките за заштита на човекот, материјалните добра и животната средина од природни катастрофи.

Неопходно е перманентно ажурирање на плановите за заштита од елементарни непогоди, кои согласно законските обврски постојат за целата територија на државата, поради присутниот сеизмички хазард, како и изложеноста на други природни катастрофи. Со реализација на наведените приоритети се создаваат реални услови за успешна инженерска превенција и намалување на сеизмичкиот ризик на територијата на целата Држава, односно за ефикасен менаџмент на ефектите и вонредните состојби предизвикани од силните сеизмички сили.

За успешно функционирање **на заштитата од природни и елементарни катастрофи** во процесот на урбанистичко планирање потребно е да се преземат соодветни мерки за **заштита од пожари**, односно евентуалните човечки и материјални загуби да бидат што помали во случај на пожари.

Во однос на дислозицијата на противпожарната заштита, предметната локација во случај на пожар ќе ја опслужуваат противпожарни единици од **градот Гостивар и Тетово.**

Во процесот на планирање потребно е да се води сметка за конфигурацијата на теренот, степен на загрозеност од пожари и услови кои им погодуваат на пожарите: климатско-хидролошките услови, ружата на ветрови и слично кои имаат влијание врз загрозеност и заштита од пожари.

Заради поуспешна заштита во урбанистички планови се превземаат низа мерки за отстранување на причините за предизвикување на пожари, спречување на нивното ширење, гаснење и укажување помош при отстранување на последиците предизвикани со пожари, кои се однесуваат на:

- изворите за снабдување со вода, капацитетите на водоводната мрежа и водоводните објекти кои обезбедуваат доволно количество вода за гаснење на пожари,
- оддалеченоста меѓу зоните предвидени за станбени и јавни објекти и зоните предвидени за индустриски објекти и објекти за специјална намена за сместување лесно запаливи течности, гасови и експлозивни материи;
- широчината, носивоста и проточноста на патиштата со кои ќе се овозможи пристап на противпожарни возила до секој објект и нивно маневрирање за време на гаснење на пожарите.

Заштитата од пожари опфаќа мерки и дејности од нормативен, оперативен, организационен, технички, образовно-воспитен и пропагандан карактер, кои се уредени со Законот за заштита и спасување, како и Уредбата за спроведување на заштитата и спасувањето од пожари.

При појава на природни стихии, како што се **поплавите**, секое организирано општество превзема активни и пасивни мерки за организирана одбрана.

Појавата на **поплави** првенствено е поврзана со природните езера и хидрографската мрежа, но најчестиот вид на поплави и најголемата опасност од нив, сепак, доаѓа од поројните водотеци. Согласно со ова за донесување на брзи, исправни и ефикасни одлуки неопходно е да се располага со:

- однапред разработен план;
- сигурни информации за состојбата во загрозеното подрачје;

– сигурни прогностички информации за очекуваните состојби;

Од метеоролошки појави со карактеристики на елементарни непогоди се манифестираат појавата на **град, луњени ветрови и магли**.

Едно од можните и неопходно потребни превентивни мерки за заштита од **техничко - технолошки катастрофи** е планирањето, кое преку осознавање и анализа на состојбите и опасностите од можните инциденти, во одржувањето на инсталациите и опремата, треба да создаде прифатлив однос кон животната средина.

Потребна е доследна примена на основните методолошки постапки за планирање и уредување на просторот:

– оценка на состојбите на природните компоненти на животната средина и степенот на загрозеност од појава на технички катастрофи;
– оценка на оптовареноста на просторот со технолошки системи со одредено ниво на ризик;
– анализа на меѓусебната зависност на природните услови и постојните технолошки системи;
– дефинирање на нивото на постојниот ризик при редовна секојдневна работа на технолошките системи и при појавата на инцидентни случаи;
– процена на загрозеноста на луѓето и материјалните добра;
– утврдување на критериумите за избор на оптимална варијанта на заштита врз основа на проценетиот степен на загрозеност.

Со примена на оваа методолошка постапка може да се очекува остварување на следните основни цели за заштита од техничко-технолошки катастрофи:

– максимално усогласување и користење на просторот од аспект на заштита во рамките на просторните можности;
– вградување на мерките на кои се заснова организацијата на заштита и спасување на човечките животи и материјалните добра од техничко-технолошки катастрофи во определувањето на намената на просторот;
– интегрирање на елементите на загрозеноста на прашањата врзани со заштитата на животната средина.

Заради постигнување на целосна заштита на луѓето, материјалните добра и потесната и поширокатa животна средина постојат три нивоа на преземање на сигурносни, превентивни мерки.

**Прво ниво**: ги вклучува сите мерки кои се преземаат во одржувањето на опремата и инсталациите, заради сигурно користење на опасни материјали во технолошките процеси и одбегнување на технолошки катастрофи.

**Второ ниво**: се однесува на сите мерки кои треба да обезбедат ограничување на емисијата како последица од пожар, експлозија или ослободување на хемикалии, што може да се случи во околности на поголеми индустриски акциденти.

**Трето ниво**, вклучува мерки кои се преземаат за заштита на животната средина во смисла на ограничување на ефектите од емисија на опасни материи, или последици од пожар и експлозии.

При изработката на плановите од пониско ниво треба да се има предвид следното:

– Потребата од оформување на системот на евиденција и анализа на технолошките акциденти, компатибилен на системот MAPC на

Европската унија, како база за евиденција на опасни материјали, присутни во технолошките постројки и можни причини на катастрофи.

- Потребата од предвидување на превентивни мерки од страна на стопанските субјекти за спречување на технолошки катастрофи, базирани врз анализата на однесувањето на исти или слични постројки.
- Изработка на соодветни планови и програми за заштита на населението и едукација и тренинг на персоналот во случај на евентуална техничка катастрофа.

### *Усогласување на планската документација со Просторниот план*

Сите Сите активности во просторот треба **да се усогласат со насоките на Просторниот план на државата и Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска, како негова разработка**, особено значителните и оние кои се однесуваат на планирањето и изградбата на:

- државните инфраструктурни системи (патишта, железници, воздушен сообраќај, телекомуникации);
- енергетските системи, енерговоди и поголеми водостопански системи;
- градежните објекти важни за Државата;
- капацитетите за користење на природните ресурси;
- намената и користењето на површините;
- основите на долгорочната политика на урбанизација
- мрежата на големата инфраструктура;
- мрежата на населби;
- определбите за заштита на животната средина, природното и културното наследство.

Во однос на намената на површините, определбите на Просторниот план на Државата и Просторниот план на Регионот се:

- При изработка на урбанистичките планови на населбите, површините за сите урбани содржини треба да се бараат исклучиво во рамките на постојните урбани опфати, а надвор од овие рамки за исклучително оправдани цели и потреби, на површини од послаби бонитетни класи (над IV категорија);
- Изградбата на викенд зони, стопански зони, земјоделски и други објекти со специфични намени да се насочува кон подрачја кои со планови и програми на општините ќе бидат определени за тие цели;
- Просторите во близина на пороите да се исклучуваат од зони за изградба на објекти и истите да се заштитуваат од можните излевања и наноси со предвидување на заштитни зелени површини.

Посебни мерки и активности за остварување на рационалното користење и заштита на просторот, како и посебни интереси на просторниот развој се:

- Обезбедување на спроведување на постојните закони и прописи со кои се заштитува просторот, ресурсите и националното богатство и се организира и уредува просторот со цел за вкупен развој.
- Рационално користење на подрачјата за градба и нивно проширување или формирањето на нови врз база на критериумите за изготвување на соодветна планска документација.
- Насоките и критериумите за уредување на просторот надвор од градежните подрачја треба да се утврдат со помош на стручни основи и упатствата од ресорите на земјоделството, водостопанството, шумарството и заштитата на животната средина.
- Создавање на услови за лоцирање на мали стопански единици.

## ЗАКЛУЧНИ СОГЛЕДУВАЊА

Услови за планирање на просторот за изработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино. Планскиот опфат зафаќа дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161 и дел од КП 2163. Во границите на планскиот опфат се планираат и компатибилни класи на намена согласно Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање.

Површината на планскиот опфат изнесува 40,98 ha и се наоѓа на земјиште под пасишта (VIII класа), шуми (VII класа) и камењар.

Во границите на планскиот опфат се лоцирани базни станици за кои се издадени Услови за планирање на просторот за изградба на базна станица за мобилна телефонија 243 СЕДЛАРЕВО, КО Седларево, м.в. Смрди Бунар, Тетово, Општина Желино, со тех.број Y13507 и Услови за планирање на просторот за изградба на базна станица за мобилна телефонија СЕДЛАРЕВО-ТЕТОВО, Општина Желино, со тех.број Y12106.

**Планскиот опфат навлегува во III заштитна зона на изворите Рашче и во граници на планскиот опфат на Просторен план на регионот на сливот на река Треска.**

Условите за планирање треба да претставуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот на населбата и поставување на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот, обработени во согласност со Просторниот план на Република Македонија и со Просторен план на регионот на сливот на реката Треска.

**При изработката на УПВНМ, треба да се земат во предвид горенаведените забелешки и следните поединечни заклучни согледувања од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија и со Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска:**

***Економски основи на просторниот развој***

- Економскиот развој на Регионот во наредниот период треба да базира на спецификите и компаративните предности на овој простор со максимално искористување на можностите за отварање мали и средни капацитети засновани пред сѐ на потенцијалите на просторот, преферирајќи ги оние производни и услужни дејности кои не се во колизија со критериумите за заштита и одржлив развој на Регионот.
- **Реализацијата на УПВНМ за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, на површина од 40,98 ha, треба да биде поставена во согласност со определбите на Просторниот план на Р. Македонија и особено Регионалниот просторен план на сливот на река Треска за заштита на животната средина и одржлив развој применувајќи ја соодветната законска регулатива.**
- **Концепцијата за развој и разместеност на трговските и занаетчиски дејности предвидува лоцирање на трговски и услужни центри и помали објекти во урбаните средини, на главните влезни и излезни правци, по должината на главните градски трговски улици, во близина на атрактивните туристичко-рекреативни локалитети придружени со комплементарни содржини.**

- **Една од планските определби утврдени со Просторниот план на Република Македонија е рационално користење на земјиштето заради што е неопходно пред залочнување на сите активности да се утврди економската и општествена оправданост за зафаќање на предложената површина од 40,98 ha со предвидената намена.**

***Користење и заштита на земјоделско земјиште***

- Согласно Просторниот план на Република Македонија, просторот на РМ е поделен **во 6 земјоделско-стопански реони и 54 микрореони.**
  **Предметната локација припаѓа на западниот земјоделско стопански реон со 7 микрореони.**
- При изработка на планската документација, неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредувањето на земјиштето и утврдување на нормите и стандарди за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето. **Предметната локација зафаќа земјоделско земјиште – пасишта (VIII класа).**

***Шуми и шумско земјиште***

- Со цел да се отпочне реверзибилен процес, на враќање на шумата во теренте каде таа некогаш постоела, и да се оствари оптимална корист од земјиштето и биолошките капацитети во шумарството, неопходно е: навремено изведување на одгледувачките и обновителните зафати со однапред одреден годишен изведбен план и програма, апсолутна предност да се дава на површините со изразена ерозија и теренте во непосредните сливови на вештачките акумулации; пошумувањето на голините со автохтони видови на дрвја, особено околу изворите на вода предвидени за каптирање и да се врши пошумување на голините и земјоделските површини, покрај фреквентните патишта, заради заштита од зголемениот степен на загаденост.

***Водостопанство и водостопанска инфраструктура***

- Една од основните стратешки определби во Просторниот план на Република Македонија во областа на водостопанството е заштита на водите чии квалитет е од прва и втора класа и од кои е предвидено да се врши водоснабдување на населените места. Бидејќи реката Треска, во чиј слив се наоѓа СРЦ, се одликува со висок квалитет на водите, но и со голем воден потенцијал со ПППРМ предвидено е нивно зафаќање и изградба на РВС „Треска". Поради предвидениот РВС потребно е водење на соодветна политика во севкупниот просторен развој сливот на река Треска со цел да се зачувува и заштити квалитетот на нејзините води како една од најважните резерви на чиста вода во Републиката.
- Планскиот опфат на спортско рекреативниот центар се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан изворник на вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз

човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и порои.

- Планскиот опфат на СРЦ се наоѓа во третата заштитна зона (зона на хигиенско епидемиолошко следење и набљудување) на изворот Рашче ("Сл.весник на СРМ" бр. 36/1990). Во оваа зона со „Одлуката за утврдување на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита" е дефинирано дека во третата заштитна зона е потребна:
  - Примена на пропишаните услови за испуштање на отпадните води во отворените водотеци од II класа на местото на испуштање во непосредниот дел од сливот на реката Вардар низводно од Гостивар.
- При обезбедувањето на потребните количини на вода за СРЦ потребна е синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода, рационално користење на водата преку примена на модерни технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем.
- Околу изворникот кој ќе се користи за водоснабдување да се оформат заштитни зони и да се дефинира режим на заштита во зоните.

*Енергетика и енергетска инфраструктура*

- **Локацијата за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови.**
- За електроенергетските корисници потребно е да обезбеди сигурно и непрекинато снабдување со електрична енергија со напон кој ќе биде во дозволените граници.

*Урбанизација и мрежа на населби*

- Реализацијата на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино,** би требало да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно окружување од аспект на **повисока организација, инфраструктурна опременост, повисок квалитет на услугите во окружувањето, како и уреденост на просторот сето тоа базирано врз принципите на одржлив развој како и максимално почитување и вградување на нормативите и стандарди за заштита на животната средина.**

*Домување*

- Иницијативата за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, е во функција на концептот кој нуди можност за понуда на квалитетни услуги во функција на развој на *спортот и рекреацијата* која се базира на популацијата и станбениот фонд во населбите во непосредна близина.**

*Јавни функции*

- Предложениот простор наменет за изработка на **Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино,** потикнува и охрабрува локални и приватни иницијативи, за изградба на нови содржини од областа на јавните функции кои ќе служат за потребите на развој на спортот и рекреацијата.

*Сообраќајна инфраструктура*

- Според Просторниот план на Република Македонија **автопатската и магистрална патна мрежа** релевантна за предметниот простор е:
  **А2** - (Граница со Бугарија - ГП Деве Баир - Крива Паланка - Страцин - Романовце - Куманово - Миладиновце - обиколница Скопје - Тетово - Гостивар - Кичево - Требениште - Струга - граница со Албанија - ГП Кафасан).
- Релевантен регионален патен правец за предметната локација, влегува во групата на **регионални патишта "Р2"** и е со ознака:
  **Р2233** - (Гостивар-врска со А2 –Чегране-клучка Тетово запад -врска со А2-Бревница)
- **При планирање да се почитува Законот за јавни патишта** („Службен весник на Република Македонија" број 84/08, 52/09, 114/09, 124/10, 23/11, 53/11, 44/12, 168/12, 163/13, 187/13, 39/14, 42/14, 166/14, 44/15, 116/15, 150/15, 31/16, 71/16 и 163/16,152/15, 31/16 и 163/16).

*Радиокомуникациска и кабелска електронско комуникациска мрежа*

- **Локацијата за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани радиокомуникациски и кабелски електронско комуникациски мрежи.**
- Преку кабелските електронски комуникациски мрежи, на крајните корисници треба да им се обезбеди сигурен пренос на јавни електронски комуникациски услуги со задоволување на одредени општи и посебни услови за квалитет, во согласност со Законот за електронските комуникации и препораките за обезбедување на одредено ниво на квалитет на пренос.

*Заштита на животната средина*

- **Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина при изработката на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во законската регулатива од областа на заштита на животната средина и подзаконските акти донесени врз нивна основа.**
- Да се внимава да не дојде до искористување на земјиштето на начин и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности.
- Да се следи и контролира присуството на загадувачки материи во воздухот со цел да се одржи квалитетот на воздухот во граници на дозволените нивоа на емисии.

- Да се предвидат соодветни технички зафати за пречистување на отпадните води и имплементација на технологии кои ќе овозможат нивно повторно искористување за истата или друга намена.
- Да се контролира квалитетот на пречистените отпадни води пред испуштање во најблискиот реципиент, со цел да се усогласат вредностите на концентрацијата на материите присутни во пречистената отпадна вода со пропишаните гранични вредности на максимално дозволените концентрации на материите присутни во реципиентот.
- Да се превземат активности за намалување на бучавата и вибрациите од опремата, со цел да се избегнат негативните ефекти од бучавата и да се почитуваат пропишаните гранични вредности за дозволено ниво на бучава во животната средина.
- Организирано управување со отпадот со цел да се минимизира негативното влијание врз животната средина, животот и здравјето на луѓето.
- Создавачот и/или поседувачот на отпадни материи и емисии ги сноси сите трошоци за санација на евентуално предизвиканите нарушувања во животната средина.

***Заштита на природното наследство***

- **Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот кој е предмет на разработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.**
- **Предметната локација навлегува со мал дел во заштитено повеќенаменско подрачје Јасен. При изработка на Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата ("Службен весник на Република Македонија", број 67/04, 14/06, 84/07, 35/10, 47/11, 148/11, 59/12, 13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16, 63/16 и 113/18), актот за прогласување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.**
- Доколку при изработката на Урбанистичиот план вон населено место или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се предвидат соодветни мерки за заштита на природното наследство согласно Законот за заштита на природата.

***Заштита на културното наследство***

- Согласно податоците од Експертниот елаборат за заштита на културното наследство и Археолошката карта на Република Македонија[4] на

[4] МАНУ Скопје, 1996г.

подрачјето на катастарската општина Седларево има евидентирани недвижни споменици на културата и археолошки локалитети.

- При изработка на планска документација од пониско ниво да се утврди точната локација на евидентираното и регистрираното културно наследство и во таа смисла да се применат соодветните плански мерки за заштита на истото.
- Доколку при изведување на земјаните работи се наиде на археолошки артефакти, односно дојде до откривање на материјални остатоци со културно-историска вредност, потребно е да се постапи во согласност со постоечката законска регулатива (Закон за заштита културното наследство - „Службен весник на Република Македонија" број 20/04, 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 11/18,20/19), односно веднаш да се запре со отпочнатите градежни активности и да се извести надлежната институција за заштита на културното наследство.

***Туризам и организација на туристички простори***

- Предметната локација за којашто се наменети Условите за планирање, припаѓа на **Шарско - Полошки туристички регион со утврдени 3 туристички зони и 14 туристички локалитети. Низ ова подрачје минува Транзитен туристички коридор којшто е од регионално значење**.
- **Согласно поставките на Концептот и критериумите за развој и организација на туристичката дејност, за непречен развој на вкупната туристичка понуда на ова подрачје, се препорачува, при идната организација на стопанските дејности да се почитуваат критериумите за заштита и одржлив економски развој.**

***Заштита од воени разурнувања, природни и техничко-технолошки катастрофи***

- **Локацијата за која се наменети условите за планирање на просторот за изработка на УПВНМ за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во простори погодни за слободни територии.** Според тоа во согласност со Законот за заштита и спасување, задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.
- Задолжителна примена на мерки за заштита од пожар.
- **Анализираниот простор се наоѓа во подрачје каде се можни потреси со јачина до VII степени по МКС**, што наметнува задолжителна примена на нормативно- правна регулатива, со која се уредени постапките, условите и барањата за постигнување на технички конзистентен и економски одржлив степен на сеизмичка заштита, кај изградбата на новите објекти.

# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**
# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

Тема:
*Биланс на намена на површините*

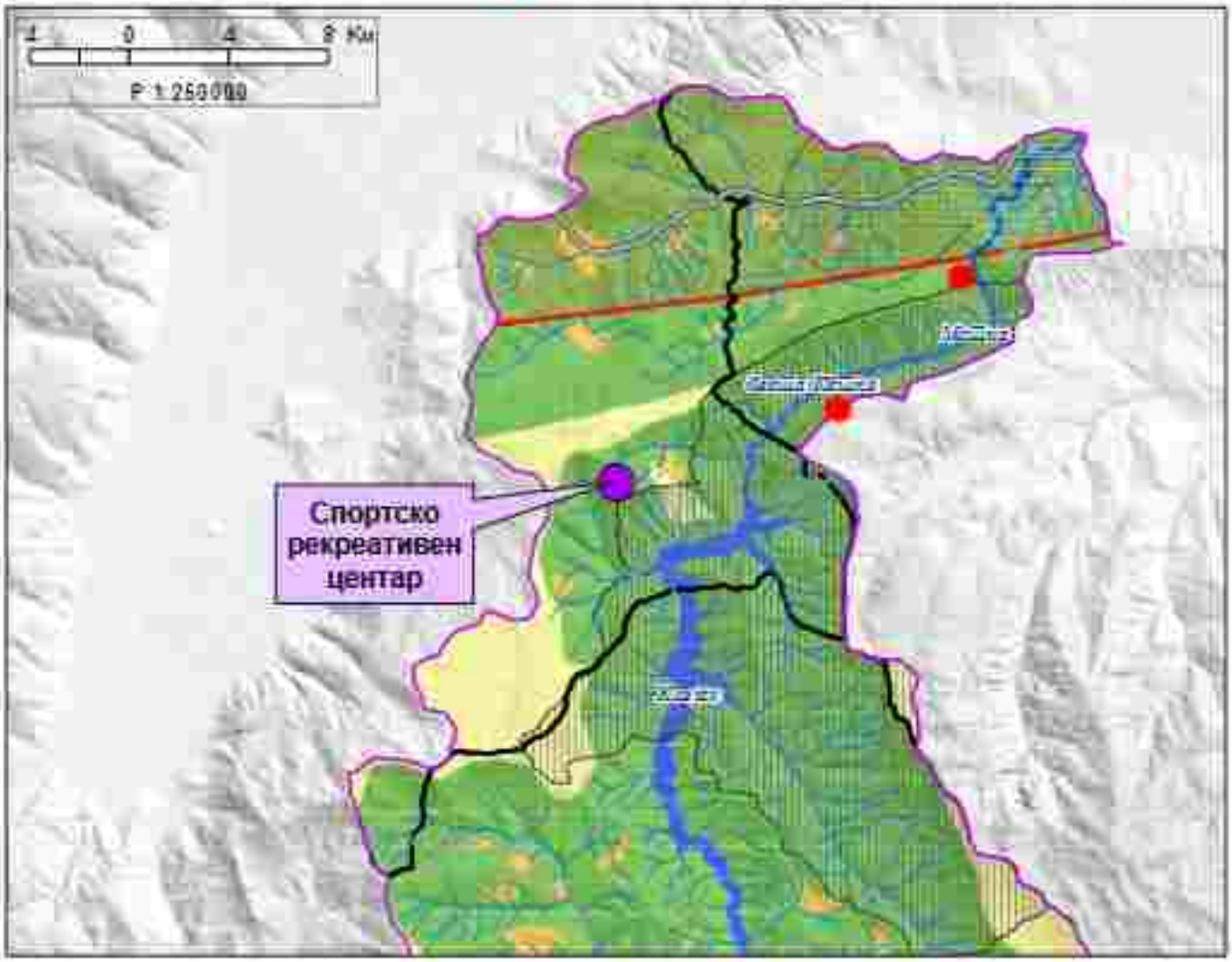
***Користење на земјиштето*** *Карта бр. А3030711*

**Легенда:**

- високопланинско пасиште
- земјоделско земјиште
- шума и шумско земјиште
- повеќенаменско подрачје "Јасен"
- наводнувана површина
- зона за експлоатација на минерали
- транзитен коридор
- граница на туристички регион
- автопат
- магистрален пат
- регионален пат
- железничка пруга
- граница на сливно подрачје
- град
- општински центар
- река

**Туристички локалитет**

- езерски локалитет
- градско туристички центар
- планинско климатско-лекувалишен локалитет
- рамничарско-ридско климатско-лекувалишен локалитет



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**

# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

---

Сектор:
*Синтезни карти*

Тема:
*Просторно-функционална организација*

***Систем на населби и сообраќајна мрежа*** *Карта бр. А3030712*

**Легенда:**

- центар на мезорегион
- центар на микрорегион
- центар на рурална општина
- село
- граница на сливно подрачје
- општинска граница
- акумулација
- река

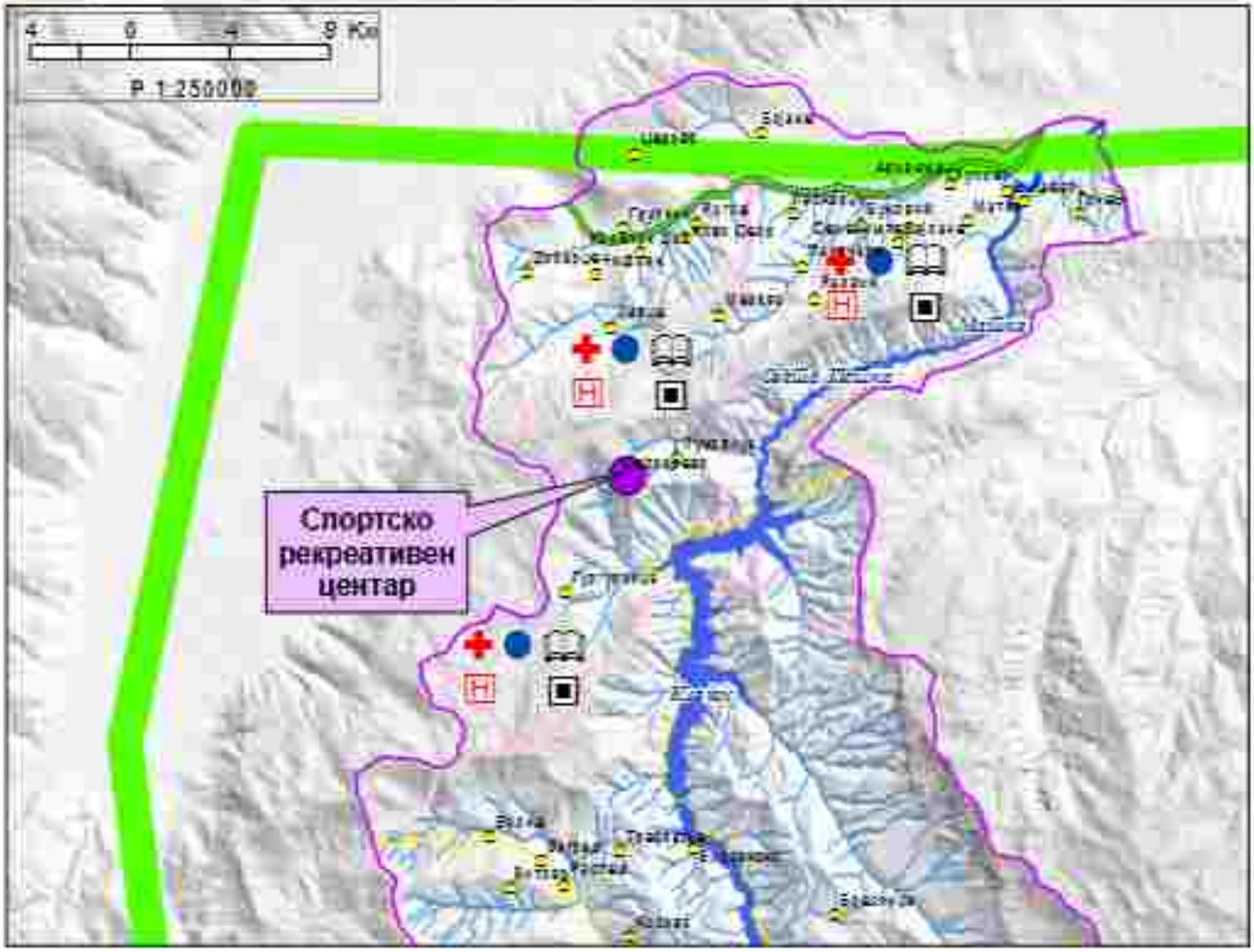
**Оски на развој**
- западна
- северна

**Сообраќајна мрежа**
- автопат
- магистрален пат
- регионален пат
- железница

**Здравство**
- примарна здравствена заштита
- секундарна здравствена заштита

**Образование**
- основно
- средно
- високо

**Култура**
- библиотека
- дом на култура
- музеј и завод за заштита на споменици од културата



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**
# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

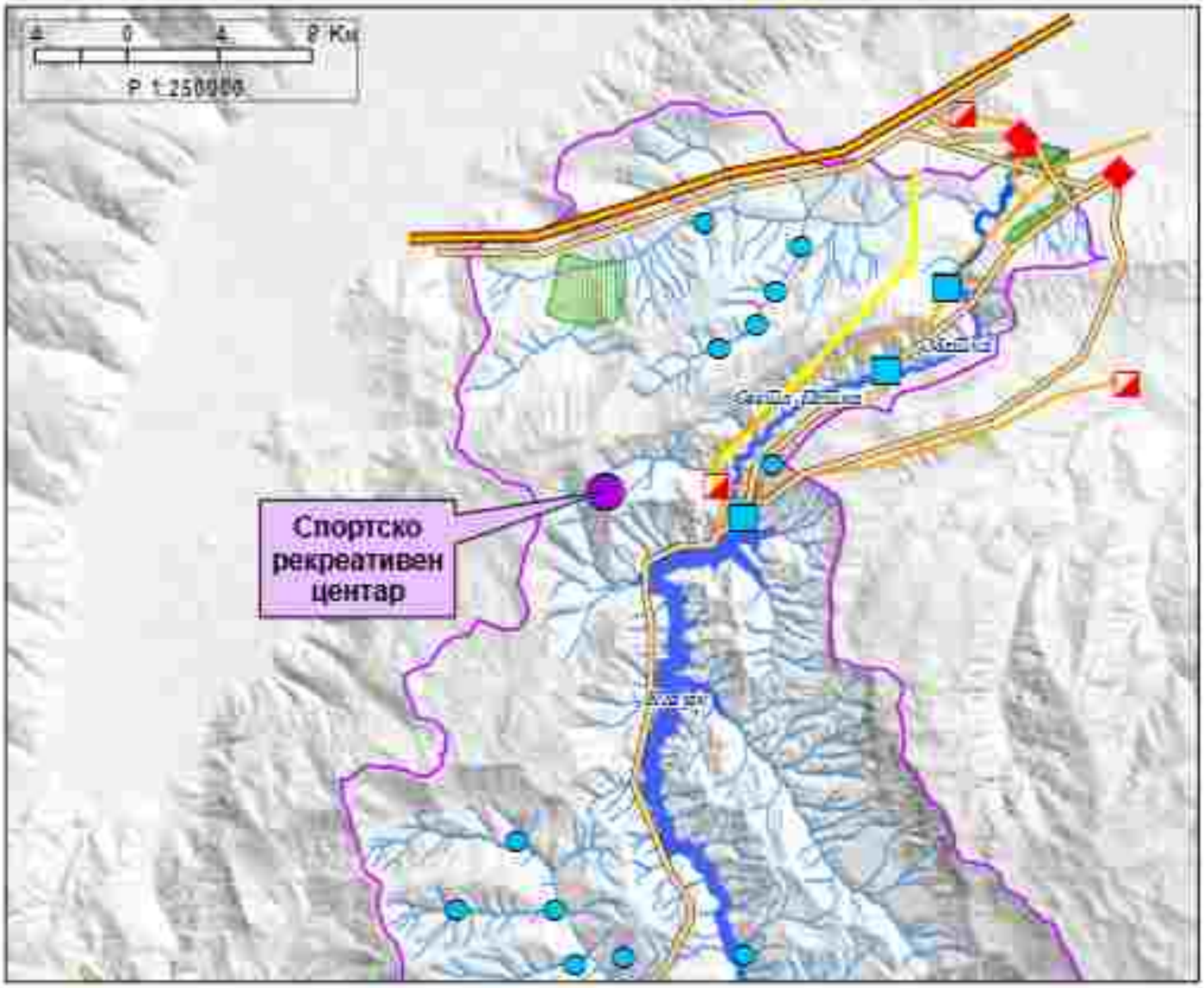
Тема:
*Инфраструктурни системи*

## *Водостопанска и енергетска инфраструктура*

*Карта бр. А30307 13*

**Легенда:**

- граница на сливно подрачје
- трафостаница 110 kV
- трафостаница 35 kV
- далновод 220 kV
- далновод 110 kV
- далновод 35 kV
- гасовод
- хидроелектрана
- мала и мини хидроелектрана
- термоелектрана
- акумулација
- акумулација по 2020
- река Треска
- притока
- рибник
- наводнувани површини
- наводнувани површини по 2020
- РВС „Треска"
- РВС „Студеничица"
- лежиште на рудник Осломеј-Исток
- лежиште на искористен рудник
- неискористен рудник
- можно лежиште на рудник
- град
- општински центар



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**

# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

*Карта бр. А3030714*

Тема:
*Заштита и унапредување на животната средина и културното наследство*

***Реонизација и категоризација на просторот за заштита***

Легенда:

- граница на сливно подрачје
- општинска граница
- град
- општински центар
- акумулација
- река

Рекултивација на деградирани простори

- јаловишта и површински коп за јаглен
- деп. за комунален цврст отпад и диви деп.
- депонија за техноген и рударски отпад
- регионална депонија
- индустриски загадувач

Споменик на природата

Заштитен
- ботанички
- заштитен предел
- зоолошки
- пештера
- хидролошки

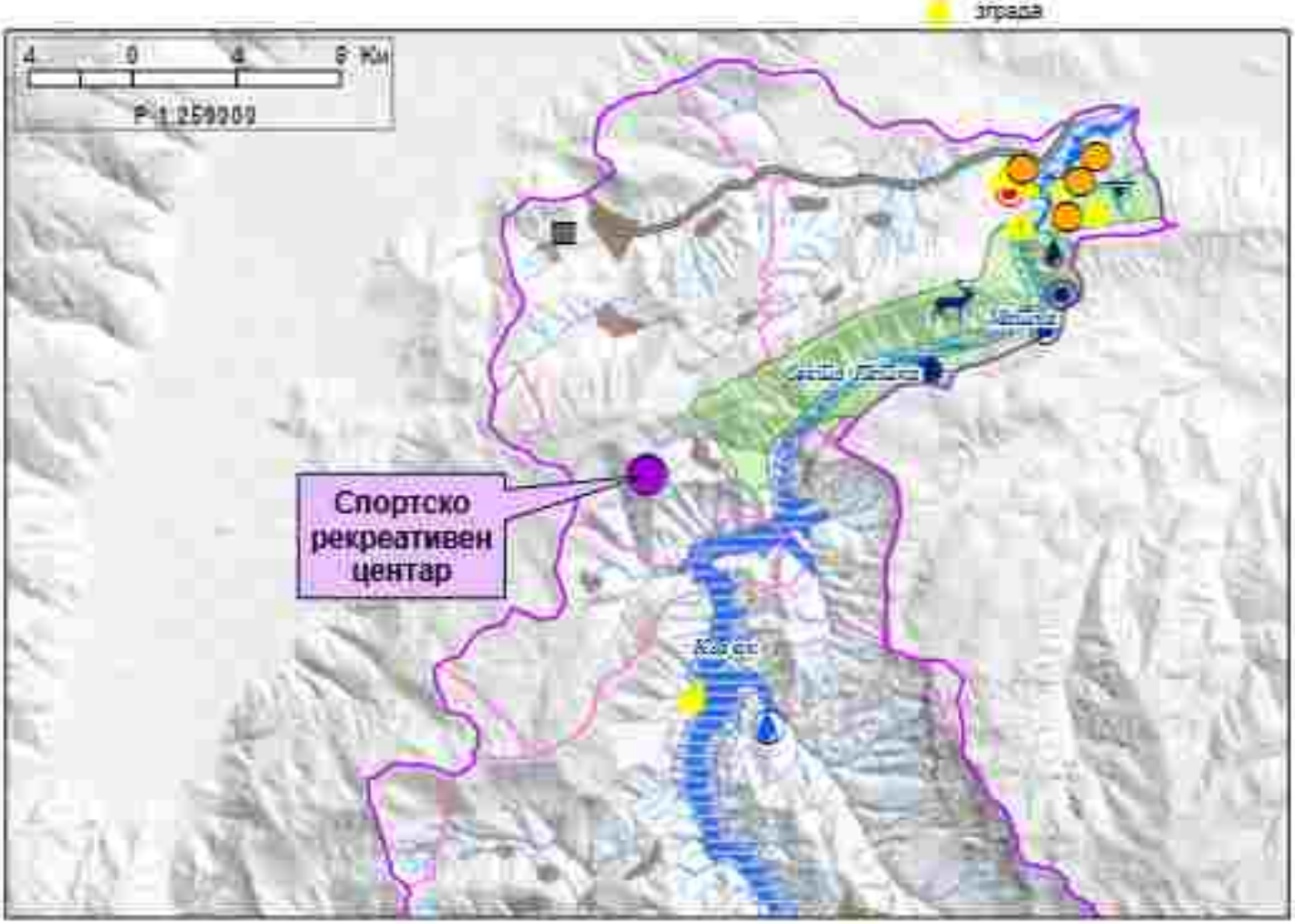
Предложен
- ботанички
- дендролошки
- зоолошки
- карактер. пејсаж
- пештера
- природен резерват
- хидролошки

Превентивна заштита

- заштитна зона на акумулации и реки
- заштита на шуми
- заштитна зона на изворишни простори
- заштита на земјоделско земјиште
- заштитен простор со природни вред.

Културно-историско наследство

- археолошки локалитет
- црква
- куќа
- манастир
- споменик гробница
- зграда



СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
SEKTORI I PLANIFIKIMIT HAPËSINOR

Арх.бр./Nr. Arkivi. 15-106[illegible]2
Дата/Data: 23-01-2025

Врз основа на член 88 од Законот за општа управна постапка ("Службен весник на Република Македонија" бр. 124/15 и 76/20), а во врска со член 4, став 3 од Законот за спроведување на Просторниот план на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр.39/04) и член 42 став 9 од Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 и 40/25), министерот за животна средина и просторно планирање, го донесе следното:

**РЕШЕНИЕ**
**за Услови за планирање на просторот**

1. Со ова Решение на Општина Желино, се издаваат дополна на Услови за планирање на просторот наменети за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино.

Површина за која се издаваат овие Услови за планирање на просторот изнесува 6,7 ha и зафаќа дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161, дел од КП 2163 и КП 1919, КО Седларево, Општина Желино.

Дополната се изработува заради проширување на границите на планскиот опфат на издадени Услови за планирање на просторот за Урбанистички план ван населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино со површината на планскиот опфат од 40,98 ha и се наоѓа на земјиште под пасишта (VIII класа), шуми (VII класа) и камењар.

Në bazë të nenit 88 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 124/15 dhe 76/20), në lidhje me nenin 4, paragrafi 3 të Ligjit për Zbatimin e Planit Hapësinor të Republikës së Maqedonisë ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 39/04) dhe nenin 42, paragrafi 9 të Ligjit për Planifikimin Urbanistik ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 dhe 40/25), ministri i mjedisit jetësor dhe planifikimit hapësinor miratoi:

**AKTVENDIM**
**për Kushtet e planifikimit e hapësinor**

1. Me këtë Aktvendim Komunës së Zhelinës i jepet plotësim i Kushteve për Planifikimin e Hapësirës të destinuara për kompleksë hotelierike në NJ Sedlarevë, Komuna e Zhelinës.

Sipërfaqja për të cilën jepen këto Kushte për Planifikimin e Hapësirës është 6.7 ha dhe përfshin pjesë të PK 100, pjesë të PK 101/1, PK 101/2, pjesë të PK 114, PK 432/1, pjesë të PK 432/2, pjesë të PK 2161, pjesë të PK 2163 dhe PK 1919, NJ Sedlarevë, Komuna e Zhelinës.

Plotësimi përgatitet për zgjerimin e kufijve të mbulimit planor të Kushteve të lëshuara për Planifikimin e Hapësirës për Planin Urbanistik jashtë vendbanimit për ndërtimin e qendrës sportive-rekreative Sedlarevë me përmbajtje shoqëruese, NJ Sedlarevë, Komuna e Zhelinës me sipërfaqe të mbulimit planor prej 40.98 ha dhe ndodhet në tokë kullosore (klasa VIII), pyje (klasa VII) dhe shkëmbinj.


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Бул. „Гоце Делчев" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Bul. "Goce Delçev" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

+389 2 3211 [illegible]
www.[illegible].gov.mk

Планскиот опфат наалегува во граници на планскиот опфат на Просторен план на регионот на сливот на река Треска.

2. Условите за планирање на просторот од точка 1 на ова Решение, изработени од Агенцијата за планирање на просторот со тех.бр. **Y09420i** се составен дел на Решението.

3. Условите за планирање на просторот за изработка на дополна на условите за планирање на просторот кои се наменети за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино, содржат општи и посебни одредби, насоки и решенија и заклучни согледувања со обврзувачка активност од планската документација од повисоко ниво и графички прилози кои претставуваат Извод од планот.

4. При изработка на планската документација мерките за сите содржини треба да се базираат исклучиво на површини од послаби бонитетни класи. Приоритет е заштита на земјоделското земјиште, а особено стриктно ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

5.Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина при изработка на дополна на условите за планирање на просторот кои се наменети за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за животна средина ("Сл.весник на РМ" бр. 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13, 187/13, 42/14, 44/15, 129/15, 192/15, 39/16 и 99/18) како и подзаконските акти донесени врз основа на истиот.

Mbulimi planor hyn në kufijtë e mbulimit planor të Planit Hapësinor të rajonit të pellgut të lumit Treska.

2. Kushtet për Planifikimin e Hapësirës nga pika 1 e këtij Aktvendimi, të përpunuara nga Agjencia për Planifikimin e Hapësirës me nr. tekn. Y09420i, janë pjesë përbërëse e Aktvendimit.

3. Kushtet e planifikimit e hapësinor për përgatitjen e ploteximit të kushteve për planifikimin e hapësirës të destinuara për komplekse hotelerike në Nj Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, përmbajnë dispozita të përgatitshme dhe të veçanta, udhëzime dhe zgjidhje dhe përfundime përkatëse me aktivitet të dezyruesëhëm nga dokumentacioni planor i nivelit më të lartë dhe aneksa grafikë që përfaqësojnë Përmbledhjen nga plani.

4. Gjatë përgatitjes së dokumentacionit planor, lokacionet për të gjitha përmbajtjet duhet të kërkohen ekskluzivisht në sipërfaqe të klasave me bonitet më të ulët. Prioritet është mbrojtja e tokës bujqësore, veçanërisht kufizimi i rreptë i transformimit të tokës nga klasa I-IV e bonitetit për përdorim jobujqësor, si dhe ruajtja e cilësisë dhe pjellorisë natyrore të tokës.

5. Me qëllim të sigurimit të mbrojtjes dhe përmirësimit të mjedisit jetësor gjatë përgatitjes së plotësimit të kushteve për planifikimin e hapësirës të destinuara për komplekse hotelerike në Nj Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, duhet të respektohen dispozitat e përcaktuara në Ligjin për Mjedisin Jetësor ("Gazeta Zyrtare e RM" nr. 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13, 187/13, 42/14, 44/15, 129/15, 192/15, 39/16 dhe 99/18) si dhe aktet nënligjore të miratuara mbi bazën e tij.


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Пресвета Богородица" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Sq. "Nënës Shpërblim" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

6. Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот кој е предмет на разработка на дополна на условите за планирање на просторот кои се наменети за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство. Мал дел од предметната локација навлегува во заштитено повеќенаменско подрачје Јасен. При изработка на документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата, актот за проглсување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.

6. Sipas Studimit për mbrojtjen e trashëgimisë natyrore, të përgatitur për nevojat e Planit Hapësinor të Republikës së Maqedonisë, në hapësirën që është objekt i përpunimit të plotësimit të kushteve për planifikimin e hapësirës të destinuara për komplekse hotelerike në Ni Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, nuk ka trashëgimi natyrore të regjistruar apo evidentuar. mNjë pjesë e vogël e lokacionit në fjalë hyn në zonën e mbrojtur me shumë qëllime Jasen. Gjatë përgatitjes së dokumentacionit të hapësirës për komplekse hotelerike, Ni Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, duhet të bihet kujdes të mos dëmtohet trashëgimia natyrore e mbrojtur dhe të respektohen dispozitat e përcaktuara në Ligjin për Mbrojtjen e Natyrës, aktin për shpalljen e zonës së mbrojtur dhe aktet nënligjore të miratuara mbi bazën e lëtyre ligjeve.

7. Изработувачот на планската документација е должен да ги прибави сите податоци што произлегуваат од општите и посебните мерки за заштита на животната средина, природата и водите за конкретниот зафат и за соседните подрачја што граничат со планскиот опфат, а што се неопходни за изработување на урбанистичкиот план или урбанистички проект, согласно член 47 од Законот за урбанистичко планирање („Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 и 40/25).

7. Hartuesi ose përgatitësi i dokumentacionit planor është i detyruar të sigurojë të gjitha të dhënat që burojnë nga masat e përgjithshme dhe të veçanta për mbrojtjen e mjedisit jetësor, natyrës dhe ujërave për ndërhyrjen konkrete dhe për zonat fqinje që kufizohen me mbulimin planor, të cilat janë të nevojshme për hartimin e planit urbanistik ose projektit urbanistik, sipas nenit 47 të Ligjit për planifikimin urbanistik ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 dhe 40/25).

8. При донесувањето на Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратегиска оцена за предметната документација со намена за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино, задолжително да се земат во предвид насоките за потреба од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина, како и забелешките и заклучоците од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија.

8.Gjatë miratimit të Vendimit për zbatimin ose Vendimit për moszbatimin e vlerësimit strategjik për dokumentacionin në fjalë me destinim për komplekse hotelerike në Ni Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, duhet të merren parasysh udhëzimet për nevojën e zbatimit të Vlerësimit Strategjik të Ndikimit në Mjedisin Jetësor, si dhe vërejtjet dhe përfundimet nga sektorët e përfshirë në Planin Hapësinor të Republikës së Maqedonisë.


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Гоголева Белградина" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Rr. "Heronjtë Gogolinskra" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

+389 2 3251 619
www.mioasp.gov.mk

## ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Општина Желино, врз основа на член 42 став 1 од Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 и 40/25), со поставка бр. 54896 од 22.08.2023 год. до Агенцијата за планирање на просторот, преку електронскиот систем е-урбанизам, достави барање за издавање на дополна на Услови за планирање на просторот за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, со површината на планскиот опфат од 40,98 ha. Оваа дополна на Услови за планирање на просторот се однесуваат заради прецизирање на границите на планскиот опфат на наведените Услови за планирање на просторот, која дополна е за намена на хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино, со површина на опфат од 6,7 ha. Предметниот проектен опфат е со површина од 47,70 ha.
Согласно член 42 став 8 од Законот за урбанистичко планирање ("Сл. весник на РСМ" бр. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 и 40/25), Агенцијата за планирање на просторот ги изработи Условите за планирање на просторот за дополна на условите за планирање на просторот наменети за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино ги достави до Министерството за животна средина и просторно планирање под бр 15 1061/1 од 05.03.2025 година.

Дополната на Условите за планирање на просторот со намена за хотелски комплекси во КО Седларево, Општина Желино претставуваат влезни параметри и смерници при планирањето на просторот и поставувањето на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот.

## ARSYETIM

Komuna e Zhelinës, bazuar në nenin 42 paragrafi 1 të Ligjit për planifikim urbanistik ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 dhe 40/25), me procedurën nr. 54896 nga data 22.08.2023, përmes sistemit elektronik e-urbanizëm, dorëzoi kërkesë në Agjencinë për planifikimin e hapësirës për lëshimin e plotësimit të Kushteve për planifikimin e hapësirës për ndërtimin e një qendre sportive rekreative në Sedlarevë me përmbajtje përcjellëse, KO Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, me sipërfaqen e përfshirë në plan prej 40,98 ha. Ky plotësim i Kushteve për planifikimin e hapësirës ka të bëjë me zgjerimin e kufijve të përfshirjes planore të Kushteve të lëshuara për planifikimin e hapësirës, plotësim i cili është për qëllimin e komplekseve hoteliere në KO Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, me një sipërfaqe të përfshirë prej 6,7 ha. Sipërfaqja totale e përfshirjes së projektit është 47,70 ha.
Në përputhje me nenin 42 paragrafi 8 të Ligjit për planifikim urbanistik ("Gazeta Zyrtare e RMV" nr. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24 dhe 40/25), Agjencia për planifikimin e hapësirës përgatiti Kushtet për planifikimin e hapësirës për plotësimin e kushteve për planifikimin e hapësirës të destinuara për komplekset hoteliere në KO Sedlarevë, Komuna e Zhelinës dhe i dorëzoi ato në Ministrinë e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor me nr. 15 1061/1 nga data 05.03.2025.

Plotësimi i Kushteve për planifikimin e hapësirës për qëllimin e kompleksese hoteliere në KO Sedlarevë, Komuna e Zhelinës, përbëjnë parametra hyrës dhe udhëzime gjatë planifikimit të hapësirës dhe përcaktimit të koncepteve dhe zgjidhjeve planore në të gjitha fushat e rëndësishme për planifikimin e hapësirës.


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Општина „Претседател Трајковски" бр. 3, Скопје, Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Rr. "Presidenti Trajkovski" nr. 3, Shkup, Republika e Maqedonisë së Veriut

+389 2 3231 400
www.mjedisi.gov.mk

СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
SEKTORI I PLANIFIKIMIT HAPËSINOR

Заклучните согледувања, дефинирани во Условите за планирање на просторот кои произлегуваат од Просторниот план на Република Македонија и Просторен план на регионот на сливот на река Треска претставуваат обврзувачки активности во понатамошното планирање на просторот.

Vëzhgimet përfundimtare, të përcaktuara në Kushtet për planifikimin e hapësirës, të cilat burojnë nga Plani Hapësinor i Republikës së Maqedonisë dhe Plani Hapësinor i rajonit të pellgut të lumit Treska, përfaqësojnë aktivitete detyruese në planifikimin e mëtejshëm të hapësirës.

Врз основа на погоренаведеното, се одлучи како во диспозитивот на ова Решение.

Bazuar në sa më sipër, u vendos si në dispozitivin e këtij Aktvendimi.

ПРАВНА ПОУКА: Против ова решение може да се поведе управен спор пред надлежен суд во рок од 15 дена од приемот на решението.

UDHËZIMI JURIDIK:Kundër këtij Aktvendimi mund të ngrihet padi administrative para gjykatës kompetente brenda 15 ditëve nga pranimi i Aktvendimit.

МИНИСТЕР/ MINISTËR
Izet Mexhiti

Изработил/Përpiloi: Диана Маринкова Ристеска, помошник-раководител на сектор/oficinës udhëheqës i sektorit
Контролирал/Kontrolloi: Nebi Kmilagi, раководител на сектор/udhëheqës sektori

Одобрил/Miratoi:Resmi Ejupi/Resmi Ejupi, Државен секретар/Sekretar shtetëror
Согласен / Me pëlqim të tregon Рама/Nerim Rama, посебен советник на Кабинетот на министерот/këshillitar i posaçëm i kabinetit të ministrit
Русанда Арбановска/Rusanda Agushovski, посебен советник на Кабинет на министерот/këshillitar i posaçëm i kabinetit të ministrit


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Пресвета Богородица" бр. 3, Скопје
Република Северна Македонија
Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Bul. "Presveta Bogorodica" nr. 3, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

SPATIAL PLANNING AGENCY

# ДОПОЛНА НА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

за хотелски комплекси, КО Седларево

ОПШТИНА ЖЕЛИНО

КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ПРОСТОРНИОТ ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Тех. бр. У09620

Скопје, февруари 2025

# ДОПОЛНА НА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

## за хотелски комплекси, КО Седларево

## ОПШТИНА ЖЕЛИНО

**КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ПРОСТОРНИОТ ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

Барател: Општина Желино

Тех. бр. Y09420j

Раководител на задачата
Зоран Цветановски, д.и.а.

Zoran Cvetanovski

Digitally signed by Zoran Cvetanovski
Date: 2025.02.27 18:03:08 +01'00'

Контролирал: д-р Душица Трпчевска Анџелковиќ, д.и.а.
/Раководител на сектор за просторно планирање/

Dushica Trpchevska Angjelkovikj

Digitally signed by Dushica Trpchevska Angjelkovikj
Date: 2025.02.27 18:01:11 +01'00'

Агенција за планирање на просторот
Директор

Aleksandar Gelevski

Digitally signed by Aleksandar Gelevski
Date: 2025.02.27 15:06:36 +01'00'

Александар Гелевски, д.и.а.

Скопје, февруари 2025

# ДОПОЛНА НА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

**за хотелски комплекси, КО Седларево**

## ОПШТИНА ЖЕЛИНО

На седницата одржани на 11.06.2004 година, Собранието на Република Македонија го донесе Просторниот план на Република Македонија како највисок, стратешки, долгорочен, интегрален и развоен документ, заради утврдување на рамномерен и одржлив просторен развој на државата, определување на намената, како и уредувањето и користењето на просторот.

Со Просторниот план се утврдуваат условите за хумано живеење и работа на граѓаните, рационалното управување со просторот и се обезбедуваат услови за спроведување на мерки и активности за заштита и унапредување на животната средина и природата, заштита од нивни дејствија, природни и технолошки катастрофи.

Со донесувањето на Планот се донесе и Закон за спроведување на Просторниот план на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр. 39/04).

Со Законот се уредуваат условите, начините и динамиката на спроведувањето на Просторниот план, како и правата и одговорностите на субјектите во спроведувањето на Планот.

Законот за спроведување на Просторниот план на Република Македонија, се заснива врз следните основни начела:

- јавен интерес на Просторниот план на Република Македонија;
- единствен систем на планирањето на просторот;
- јавност во спроведувањето на Просторниот план;
- стратешкиот карактер на просторниот развој на државата;
- следење на состојбите во просторот;
- усогласување на стратешките документи на државата и сите зафати и интервенции во просторот;
- координација на Просторниот план на Република Македонија, со другите **просторни и урбанистички планови и другата документација за планирање и уредување на просторот**, како и со субјектите за вршење на стручни работи во спроведувањето на Планот.

Спроведувањето на Планот подразбира задолжително усогласување на содржините стратегии, основи, други и разнофи програми и сите видови на планови од пониско ниво, со Просторниот план.

Според член 4 од овој Закон, Просторниот план, се спроведува со изготвување и донесување на просторни планови на региони, просторни планови на подрачја од посебен интерес, просторен план на Општина, на општините во градот Скопје и на градот Скопје, како и со урбанистички планови за населените места и **друга документација за планирање и уредување на просторот**, предвидена со закон. За изготвување и донесување на плановите од став 2 на овој член, Министерството надлежно за работите на просторното планирање, издава **решение за услови за планирање на просторот.**

Условите за планирање на просторот, според овој Закон, содржат општи и посебни одредби, насоки и решенија од планската документација од пописно нимо и графички дијлог или прилози кои ги прикажуваат решенијата на Планот.

Во конкретниот случај, **Дополната на условите за планирање на просторот е наменета за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино.**

Површината за кој што се издаваат условите за планирање на просторот изнесува 6,7 ha, на дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 116, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161 , дел од КП 2163 и КП 1919, КО Седларево, Општина Желино.

Дополната се изработува заради проширување на границата на планскиот опфат на издадените Услови за планирање на просторот за Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, со техбр. Y09420 (со површина 40,98 ha).

Дополната се изработува согласно добиеното Мислење со арх.бр. 15-3051/2 од 07.09.2023 година, издадено од Министерство за животна средина и просторно планирање – Сектор за просторно планирање, за важност на претходно издадените Услови за планирање на просторот.

**Планскиот опфат се наоѓа во границите на Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.**

**"Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска" кој што претставува разработка на "Просторниот план на Република Македонија" го донесе Собранието на Република Македонија на седницата одржана на 21.02.2007 година.**

Просторниот план е еден од основните инструменти за имплементација на принципите на одржливиот развој преку планските решенија за организација, заштита и уредување на просторот, во услови на комплексна социјално-политичка и економска трансформација на општеството и наложена криза за заштита на животната средина. Планот претставува долгорочен, интегрален, развоен документ, кој ја дефинира просторната организација на Регионот, целите и концепциите на просторниот развој на одделни области и условите за нивна реализација.

Условите за планирање треба да претставуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот и поставување на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот, обработени во согласност со **Просторниот план на Република Македонија и Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.**

*Основни определби на Просторниот план*

Основната стратешка определба на Просторниот план на Републиката е остварување на поинтензивен степен на вкупната функционална интегрираност на просторот на државата и **обезбедување услови за значително поголема инфраструктурна и економска интеграција со соседните и останатите европски земји.** Остварувањето на поинтензивен степен на интегрираност на просторот на Републиката подразбира **намалување на регионалните диспропорции**, односно квалитативни промени во просторната, економската и социјалната структура.

Во инвестиционите одлуки за материјалното производство, стриктно се почитуваат локациските, техничко-економските и критериумите за заштита на животната средина кои се усвоени на национално ниво.

**Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.**

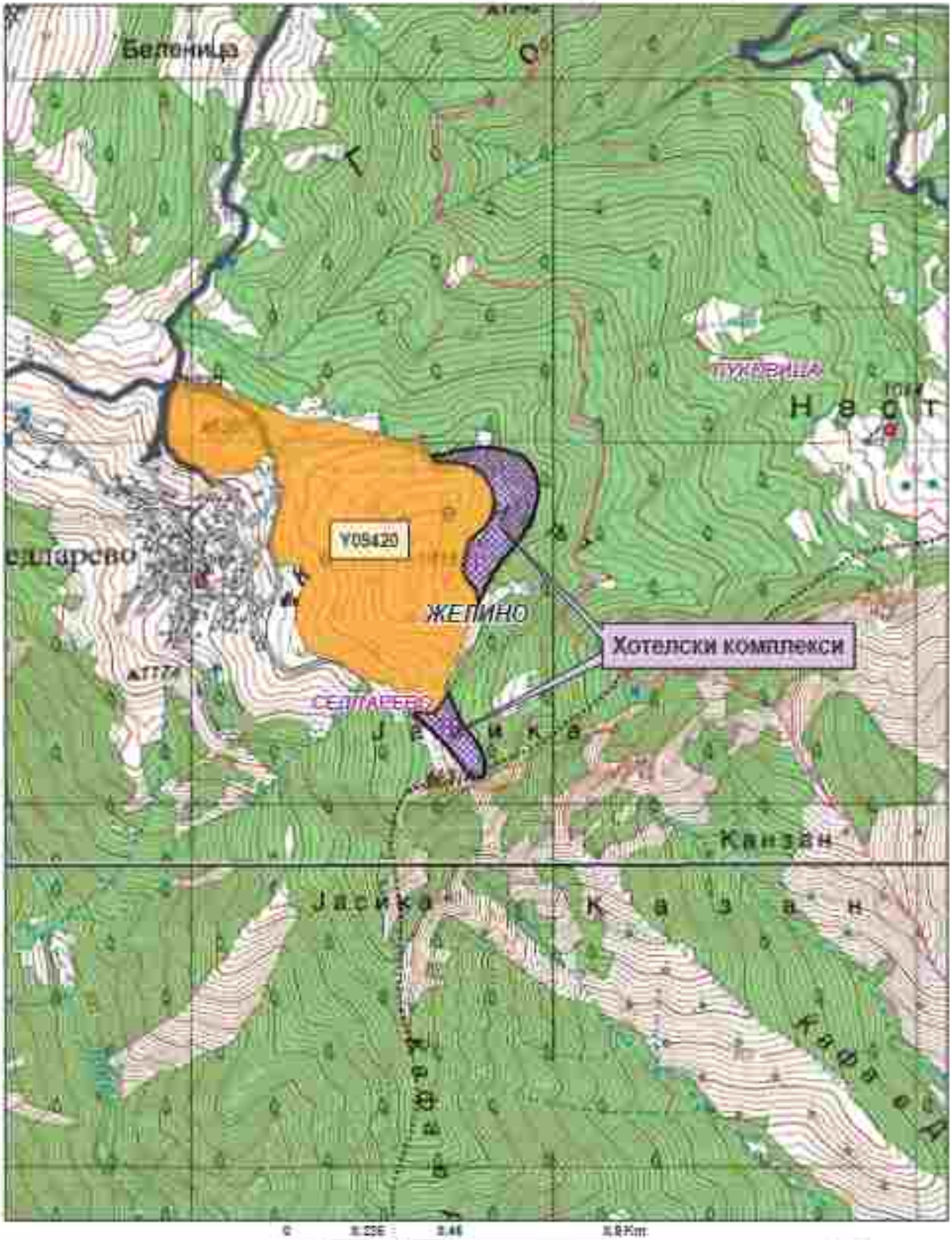
Една од основните стратешки определби на Просторниот план на Република Македонија е приоритетот за заштита на водите од прва и втора класа, од кои е предвидено да се врши водоснабдување на населени места. Заштита на квалитетот на водите во сливот на река Треска, како една од најважните резерви на чиста вода во Република, треба да претставува организиран систем на техничко-технолошки мерки и водење соодветна водостопанска и економска политика на просторниот развој. Проблемот од недостиг на вода може да се реши со префрлање на вишокот на водите од еден во друг слив односно од богати во сиромашни водостопански подрачја. За тој цел со Просторниот план на Република Македонија зацртано е решение за изградба на Регионален водостопански систем (РВС) "Треска".

Во планските решенија, посебно внимание да се обрне на:

- Заштита и користење продуктивното земјоделско земјиште за примарно производство;
- Заштита и унапредување на природните и рационално користење на создадените добра;
- Дефинирање на принципи и критериуми за донесување на инвестиционите одлуки и избор на локации за нови стопански објекти;
- Создавање предуслови (техничко-технолошки, просторно-функционални и др.) за усогласено функционирање на сите инфраструктурни и други системи;
- Дефинирање на насоки за развој на населбите и нивното комунално опремување;
- Зачувување на водите со квалитет од прва и втора класа;
- Воспоставување на комплетен систем за управување со отпадни води и цврст отпад;
- Концептуална рамка за изработка на нови и ревизија на постојните просторни и урбанистички планови на предметното подрачје, како и за изработка на други планови, програми и техничка документација;
- Дефинирање на рационален и оптимален модел за организација на Регионот.

Состојбата на животната средина и еколошките бариери се важен фактор на ограничување во планирањето на активностите, зарада што е неопходна процена на влијанијата врз животната средина. Посебно значење имаат заштитата и промоцијата на вредните природни богатства и пополнетите подрачја со посебни намени и со природни вредности, важни за биодиверзитетот и квалитетот на животната средина, како и заштитата и промоцијата, или соодветниот третман на културното богатство согласно со неговата културолошка и цивилизациска важност и значење.

# Местоположба на локацијата и ружа на ветрови




Општинска граница

Катастарска граница

Спортско-рекреативен центар-Y09420



***Природни и климатски карактеристики***

**Природните карактеристики** на едно подрачје претставуваат збир на вредности и обележја создадени од природата, а без учество и влијание на човекот. Тие ги опфаќаат: географската и сеизмотектонската положба на подрачјето, рељефните карактеристики, геолошките, педолошките, хидрографските, сеизмичките, климатските и други карактеристики на подрачјето.

Предметната локација за кој се изработуваат условите за планирање на просторот во КО Седларево, Општина Желино, се простира источно и југоисточно, од населено место Седларево на надморска височина од 1310-1380 метри.

Климата во ова подрачје е **умерено континентална**, со релативно еднаква влажност преку цела година, која изнесува 74%. Маглите се ретка појава. Ветровите дуваат преку целата година, а најчесто во пролет со брзина од 0,6m/sek. Честотата е најголема од север со 220‰, северозапад со 76‰ и североисток со 90‰. Просечната годишна температура изнесува 10,8°C, со просечен годишен минимум од 4,9°C и просечен годишен максимум 16,7°C. Мразниот период во просек трае 167 дена, а денови со снег има 43. Овој број на денови е многу поголем со зголемување на надморската височина. Просечно годишно паѓаат 724,3 mm врнежи. Во текот на годината во просек има 87 ведри денови, 154 облачни денови и 124 тмурни денови.

**Полошка Котлина** - Се наоѓа меѓу Шар Планина, Буковик, Сува Гора и Жеден. Се протега во **правец** северисток-југозапад, а е поделена на Горни Полог - пастирскиот дел и Долни Полог - земјоделскиот дел. Котлината зафаќа вкупна површина од 1475km² и се наоѓа на надморска височина меѓу 300 и 2747m. Само рамничарскиот дел зафаќа површина од 33200ha и се простира меѓу 400 и 600m надморска височина, односно има просечна надморска височина од 500m. Полошката котлина е затворена од сите страни, со исклучок кон источниот раб каде по долината на Вардар, низ Дервенската Клисура и претрабенската долина, односно Колдрми Вогаз комуницира со Скопската Котлина.

Според настанувањето таа е тектонска потолина која во олигомиоценот се спуштила по должината на раседите под Шар Планина и оние под Сува Гора и Жеден. Кон котлинското дно ѕидините се спуштаат со стрмни одсеци.

Појавите на езерски глини кај с. Желино и езерските тераси каде Балтиче над Гетово и оние кај Сарабиште и Желино зборуваат за езерската фаза низ која поминала Полошката Котлина. По истекувањето на Полошкото Езеро започнала флувијалната фаза за време на која Вардар го исдлабил своето корито. Истовремено своите корита ги издлабиле и неговите десни притоки, натрупувајќи го речниот нанос во вид на пространи брановидни рамнини во целото подножје на Шар Планина.

Основниот почвен тип во Полошката Котлина се делувијалните почви. Тие зафаќаат површина од 24500ha. Генетски тоа се алувијални почви и секоја година се обновуваат со наноси од поројните и речиштата. Го покриваат целиот западен и северозападен дел од котлинското дно, а на места се протегаат по целата површина на Полог, длабејќи се до текот на Вардар. На овој тип почви со голем успех се одгледуваат овошните дрвја (посебно јаболки), виновата лоза, градинарските култури (посебно пиперки и зелка), житата и тутунот.

Црвениците кои генетски се најстар тип на почва зафаќаат површина од околу 4000ha и се распространети во атарите на селата Здуње, Дебреше, Врачинците, Долно Пачишите и други. Во североисточниот дел од котлината во атарот на с. Нераште на овој тип почви можне добро успева и се одгледува тутунот и виновата лоза.

Од двете страни по течението на реката Вардар низ Полошката Котлина, во близина на речното корито се простираат алувијалните почви. Зафаќаат површина од 3620ha и поради искористувањето на водата често се преплавуваат. На овој тип почва успешно се одгледуваат пченка, грав, шеќерна репка, крмни растенија и бели жита.

Во аграрен поглед, Полошката Котлина е поделена на три реони. Првиот ги зафаќа највисоките падини на Шар Планина и дел од Полошката рамнина. Се протега на простор од околу 20000ha, а се специјализирал за градинарско производство и овоштарство. Овде се прочуени шпиперките од Речица, кромидот од Бањица и гравот од Пачишите. На падините на Шар Планина на надморска височина од 600 до 800m се јавуваат густи природни комплекси на костен и орев. Вториот реон е изразито рамничарски и се протега низ целата котлина од левата страна на Вардар. Зафаќа површина од околу 11000ha. Тоа е житарско овоштарски и сточарски реон. Се одгледуваат пченка, пченица, крмни растенија и јаболка. Третиот реон ги зафаќа површините од десната страна на р. Вардар, се до подножјето на Сува Гора и Жеден. Овде обработливите површини се ограничени и зафаќаат околу 2500ha. На нив главно се одгледува тутун и винова лоза.
Податоците се од мерната станица во Тетово.

***Економски основи на просторниот развој***

Концептот на планиран развој и просторна разместеност на производните и услужни дејности во "Просторниот план на Република Македонија" се темели на дефинираните цели на економскиот развој во "Националната стратегија на економскиот развој", определбите за рационално користење на потенцијалите и погодностите на развојот, поставеноста на системот на населби, како и политиката за порамномерна и оптимизирана просторна организација на економските дејности.

Според економската структура, фазата од развојот во која се наоѓа економијата, степенот на искористеноста на факторите, економските состојби и економската позиција на Република Македонија во светот, идниот развој на македонската економија е детерминиран од наслоите и комбинацијата на инвестициите со другите развојни фактори во Државата.

Концепцијата на просторната организација на производните и услужни дејности полазејќи од објективните фактори, пазарните услови, доминацијата на приватната сопственост во економскиот систем и одлуките на државните и локалните органи, се остварува како комбинација на концентрацијата на стопанството на одделни места и дисперзија по простор кои се комплементарни приоди во развојот и просторната разместеност на економските дејности.

Со развојот на економијата и со исполнувањето на населението по просторот, се формираат центри-полови на развојот како што е Градот Тетово со гравитационото влијание врз просторот за кој се наменети Условите за планирање.

Половите на развој ги формираат осите на развојот условени од географските карактеристики на просторите, т.е. рељефот, течењата на реките, потоа деловните односи, комуникациите, како и изградените инфраструктурни системи и стопански капацитети.

Со Просторниот план на Р Македонија дефинирани се пет оски на развој од кои релевантна за општината на чиј простор се наоѓа локацијата за која се наменети Условите за планирање е "Четвртата развојна оска" која се формирала по Втората светска војна до денес, во северниот и западниот дел на државата и ги поврзува градовите: Кривa Паланка - Куманово - Скопје - Тетово - Гостивар - Кичево - Охрид - Струга. Во современите промени, оваа оска продолжува на исток кон Кустендил - Р Бугарија и на запад кон Елбасан - Р Албанија.

Развојните оски имаат значајни улоги во просторната организација, а во прилог за модернизација на патиштата, за изградбата на далекуводи, гасоводи итн., со што ќе се создадат предуслови за потикнување на развојот на вкупната економија во регионот и интегрален просторен развој на Државата.

При спроведувањето на стратегијата за организација и користење на просторот за производните и услужни дејности, решенијата во просторот треба да овозможат поголема атрактивност на просторот, **заштита на природните и создадени ресурси и богатства**, особено и информативно пошумување, локациона флексибилност и почитување на објективните фактори на развојот.

**Реализацијата на документацијата со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, ќе биде во функција на тезовој на туризмот во локалната економија. Меѓутоа, појдовна поставка за просторниот и регионалниот развој е дека за просторното и урбанистичкото планирање не се доволни сознанијата за развитокот на стопанството во земјата, туку треба да се согледаат и да се предвидат и последиците од тој развиток врз неговото разместување во просторот.**

**Според определбите на Просторниот план, идниот развој и разместеност на производните и услужни дејности треба да базира на одржливост на економијата применувајќи ги законитостите на пазарната економија и релевантната законска регулатива од областа на заштитата на животната средина, особено превенција и спречување на негативните влијанија врз животната и работна средина.**

*Користење и заштита на земјоделско земјиште*

Зачувувањето, заштитата и рационалното користење на земјоделското земјиште е основна планска определба и главен предуслов за ефикасно остварување на производните и другите функции на земјоделството, а конфликтните ситуации кои ќе произлегуваат од развојот на другите стопански и општествени активности ќе се решаваат врз основа на критериуми за глобална општествено-економска рационалност и оправданост со што ќе се постигнат следните значајни ефекти:

- Запирање на тенденциите на прекумерна и стихијна пренамена на плодните површини во непродуктивни цели;

- Зголемување на продуктивната способност на земјоделското земјиште и подобрување на структурата на обработливите површини во функција на поголемо производство на храна;
- Привремено или трајно исклучување од процесот на производство на храна на теренте каде концентрацијата на токсични материи од сообраќајни коридори во земјиштето, воздухот и водата се над дозволените норми;
- Рекултивирање и враќање на деградираното земјиште во земјоделска намена со мелиоративни и агротехнички зафати;
- Искористување на компаративните предности и погодности на одделни подрачја и стопанства за повисок степен на финализација и задоволување на потребите на преработувачките капацитети и нивна ориентација кон извоз;
- Обезбедување на материјални и други услови за дефинирање и реализација на програмата за рационализација на земјоделското производство заради рационално искористување на сите природни ресурси, човечки потенцијали и индустриско-преработувачки капацитети.

**Согласно Просторниот план на Република Македонија, просторот на Републиката е поделен во 6 земјоделско-стопански региони и 54 микрорегиони.**

**Предметната локација припаѓа на западниот земјоделско стопански регион со 7 микрорегиони.**

При изработка на планската документација, неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредувањето на земјиштето и утврдување на нормите и стандарди за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

Пренаменета на земјоделското земјиште се регулира со Законот за земјоделско земјиште. Доколку при изработка на планската документација се зафаќаат нови земјоделски површини, надлежниот орган за одобрување на планските програми неодкако по барање на истите, до Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство поднесува барање за согласност за промена на намената на земјоделско земјиште во градежно.

***Шуми и шумско земјиште***

Планскиот концепт на развој на шумите и шумското земјиште утврден со Просторниот план на Р. Македонија е насочен кон задоволување и остварување на следните поставени цели:

- Пошумување на теренте каде е извршено расчистување на земјиштето бонитирање, на теренте каде се добиваат најголеми ефекти (големо прираст, подобрување на животната средина, туристичко-рекреативни цели и др.) и на теренте каде постои и друга економска оправданост и интерес (регулирање на водниот режим, еризиони површини, заштита на населби, патишта, води, комунални и други објекти, хигиенски и санитарни функции и сл.);

- За трајно сочувување и унапредување на површините под шума како и зголемување на квалитетот на шумите, преведување на нискостеблените во високостеблени, реконструкција на деградираните шуми со што ќе се обезбеди зголемен прираст, подобрување на животната средина, за туристичко-рекреативни цели и др;
- Почитување на правната регулатива и нејзиното доследно спроведување за да се спречат бесправните сечи и други штетни активности во шумарството.

Проекцијата за пошумување со Просторниот план на Р. Македонија се базира на постојните природни услови, во прв ред климатските, геолошките и педолошките, состојбата состојба на шумите и шумското земјиште, загрозеноста на земјиштето од ерозија, загаденоста на воздухот и состојбата на животната и работната средина, како и врз база на економските состојби во државата.

Според планските предвидувања утврдени со Просторниот план на Р. **Македонија**, во Регионот **на Тетово (каде се наоѓа КО Седларево)** се планира пошумување по шума и ван шума на околу 4.000 ha. Врз основа на тоа се предвидува дека во Тетовскиот регион, вкупната површина под шуми ќе изнесува 40.200 ha, дрвната маса се проценува на износ од околу 3.400.000 $m^3$ и вкупен годишен прираст од 101.000 $m^3$.

Со цел да се отпочне реверзибилен процес, на враќање на шумите во теренте каде таа некогаш постоела, и да се остварат оптимални користи од земјиштето и биолошките капацитети во шумарството, неопходно е строго придржување кон критериумите, принципите и проекциите за развој и унапредување на шумарството дефинирани со Просторниот план на Р. Македонија:

- Напоредно изведување на одгледувачките и обновителните зафати со однапред одреден годишен изведбен план и програма;
- Во идните планови и среднорочни програми за пошумување, апсолутна предност да се дава на површините со изразена ерозија и теренте во непосредните сливови на вештачките акумулации;
- Пошумување на голините со автохони видови на дрвја, особено околу изворите на вода предвидени за капирање;
- Пошумување на голините и земјоделските површини, покрај фреквентните патишта, заради заштита од зголемениот степен на загаденост.

*Водостопанство и водостопанска инфраструктура*

Планирањето и реализирањето на активностите за подобрување на условите за живот согласно Просторниот план на Р. Македонија треба да се во корелација со концептот за одржлив развој, кој подразбира рационално користење на природните и создадените добра. Одржливиот развој подразбира користење на добрата во мерка која дозволува нивна репродукција, усогласување на разновидните стратегии и спречување на конфликти во сите области на живеење. Во развојот на водостопанството и водостопанската инфраструктура мора да се земани концептот на одржлив развој кој е насочен кон рационално користење на водата. Стратегијата за користење и развој на водостопанството е условена од фактот дека Република е сиромашна со води. Колку водите во одреден простор може да се сметаат за „доден ресурс" зависи од можноста за нивно искористување, односно од можноста за

реализирање на водостопанските решенија со кои водите ќе се искористат за покривање на потребите од вода за населението, земјоделството, индустријата и за заштитата на животната средина.

Во РСМакедонија регистрирани се 441 извори од кои 58 се со издашност над 100 л/сек, а од нив 18 се во сливот на реката Треска и 19 во горниот слив на реката Вардар.

Во сливот на Треска најзначајни извори се: Изор (Треска), Студенчица, Пагран, Пешница и Белица. Изор (Треска) има издашност од 3 м3/сек, а Белица и над 6 м3/сек.

Сливот на реката Треска се карактеризира водотеци со висок квалитет на водата и голема издашност. И по покривањето на потребите од вода на потрошувачите во сливот и во сушни периоди остануваат вишоци на вода кои би можеле да се искористат за водоснабдување на регионите во Републиката кои се сиромашни со вода. За тој цел со Просторниот план на Р. Македонија зацртана е изградба на Регионален Водостопански Систем (РВС) „Треска", со кој ќе се зафаќаат води од сливот на реката и ќе се префрлуваат кон Источна Македонија, односно ќе се покриваат потребите во ВП „Скопје", „Пчиња", „Средна и Долна Брегалница" и „Струмичко Радовишко".

Поради зацртаното планско решение потребно е имплементација на мерки и водење на соодветна политика во просторниот развој на сливот на реката Треска со цел да се зачува и заштити квалитетот на водите како една од најголемите резерви на чиста вода во РСМакедонија.

Водотеците во сливот на реката Треска покрај тоа што се одликуваат со голем протоци и висок квалитет на водите со својот потенцијал даваат можности за изградба на повеќе акумулации. Врз основа на досегашните истражувања покрај постојните акумулации Матка I, Света Петка и Козјак постојат услови за изградба на акумулациите Калуѓерица на реката Треска кај сливот на Мала Река, Грешница на Бачишка Река, Брод на Бродска Клисура низводно од населбата Македонски Брод и акумулацијата Подвис низводно од Кичево.

Покрај овие планираните акумулации се предвидува и изградба на повеќе мали акумулации на реките: Рабетинска, Бачишка, Туинска, Суводол, Клисура, Крапска, Дреновска, Ботушка, Горнина Река, Мала Река.

**Планскиот опфат на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан извориик на вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и шпори.**

Во сливот на р. Вардар (од изворот до влезот на р. Пчиња, без р. Треска) регистрирани се 19 извори од кои најзначаен е изворот Рашче со издашност $Q_{max}$=4,15м$^3$/сек. Од изворот Рашче се водоснабдува градот Скопје и приградските населби во регионот.

**При обезбедувањето на потребните количини на вода за просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребна е примена на мерки кои ќе овозможат квалитетно и економично водоснабдување, но истовремено и заштита на водите преку:**

- Дефинирање на заштитни зони на изворите за водоснабдување и дефинирање на режим на заштита во зоните;
- Синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода;
- Рационално и економично користење на водата преку примена на современи технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем;

Доколку за водоснабдување се користат подземни води динамиката на користењето мора да биде усогласена со бавното на депоротна експлоатација. Експлоатацијата на подземните води да се базира на извршени хидрогеолошки истражувања со кои ќе се дефинираат нивниот квантитет и квалитет.

**Еден од основните приоритети во заштитата на животната средина е заштита на квалитетот на површинските и подземните води. За да се заштитат површинските и подземните води од загадување со отпадни води потребно е стриктно спроведување на принципот на „заштита на квалитетот на водите на самите извориште на загадување" преку:**

- Изградба на сепарациски канализациски систем во границите на планскиот опфат;
- Почитување на „Одлука за утврдување на границите на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита", односно квалитетот на отпадните води пред да се испуштат во реципиентот да одговара на II класа во согласност со "Уредбата за категоризација на водотеците, езерата, акумулациите и подземните води".

***Енергетика и енергетска инфраструктура***

Од аспект на **енергетиката и енергетската инфраструктура** со Просторниот план на РМакедонија се дефинираат состојбите, потребите и начините на задоволување на потрошувачката на разните видови на енергија во Републиката. При тоа приоритет се дава на намалување на увозната зависност на енергенти и енергија, односно задоволување на потрошувачката со домашно производство.

Според статистичките податоци последниве години во Републиката над 30% од потрошената електрична енергија е од увозно потекло за што се одвојуваат големи девизни средства. Зголемената потрошувачка на енергенси горива ја наметнува потребата од подобрување на енергетската ефикасност. Европската регулатива "Европа 2020" за паметен, одржлив и инклузивен раст) предвидува мерки за намалување на емисиите на штетни гасови, зголемување на користењето на обновливи извори на енергија и зголемување на енергетската ефикасност. Имплементирањето на овие мерки ќе придонесе за подобра односно поквалитетна идина за следните генерации, отворање на нови работни места, а истовремено се обезбедуваат услови за одржлив развој. Со рационално користување на енергетските извори ќе се овозможуа на идните генерации да имаат ресурси за сопствен раст и развој.

Размената на електрична енергија помеѓу балканските електроенергетски системи (чии земји најчесто се увозници) е многу значаен фактор за натамошниот развој. Електроенергетските системи на балканските земји треба да бидат поврзани со конективни водови кои што нема да претставуваат тесно грло во трансмисија на потребните количини на електрична моќност. РМакедонија досега има 400 kV конективни водови со Грција (кон Солун и Ларисо) и Косово (Косово-Б) и кон Бугарија (Ценова Мосила) и во план е градбата на вод кон Албанија. Планираната, со Просторниот план на РМ, траса на водот од Скопје-3 кон Србија е снимена и изработен е водот Штип-Србија.

**Локацијата за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови. Така постојниот преносен 110kV далновод Самоков-ХЕЦ Козјак-Скопје3 минува на 2,5km јужно од оваа локација.**

*Гасовод*

**Природниот** гас, со сегашната истражувачка, малку е застапен во енергетскиот сектор во Републиката. Со неговата големема употреба се воведува еколошки најприфатливо гориво кое со својот хемиски состав и висока калорична моќ, претставува одлична замена за нафтата, нејзините деривати, јагленот и другите цврсти и течни горива. Природниот гас испушта помалку штетни материи во однос на другите енергенти, заради што загадувањето е сведено на минимум.

Изградениот крак Жидилово-Скопје е дел од меѓународниот транзитен гасоводен систем Русија-Романија-Бугарија-Македонија. Се планира во иднот период доизградба на гасоводната мрежа во Републиката и поврзување со мрежите на соседните држави што ќе овозможи зголемување на сигурноста во снабдувањето на сите региони во Републиката но и урамнотежување на потрошувачката во текот на целата година.

При проширувањето и натамошната доизградба на гасоводниот систем се планира да се изгради делница 5 Скопје-Кичево, со што ќе се овозможат поволни услови за развој на гасоводната мрежа во овој регион.

**Трасата на планираниот гасовод од делницата-5 ќе минува на 5,8km северно од оваа локација.**

***Население***

Утврдувањето на концептот на просторната организација, уредувањето и користењето на територијата на Републиката, а во контекст на тоа и стопанската структура, зависи од развојот, структурните промени и просторната дистрибуција **на населението**.

Врз основа на прогноза за бројот, структурата, темпото на растежот, критериумите за разместување и поцинжноста, треба да се покаже просторно-временската компонента на остварување на иднита организација и уредување преку демографскиот аспект.

Демографските проекции, кои на планирањето му даваат нова димензија, покажуваат или треба да покажат, како во идниот ќе се формира населението, неговиот работен контингент (работна сила) и домаќинствата и какво треба да

придонесат кон сестрано согледување на идната состојба на населението како производен дел, потрошувач и управувач - креатор.

Тргнувајќи од определбата дека **популациската политика преку систем на мерки и активности** треба да влијае врз природниот прираст, се оценува дека за обезбедување на планскиот развој и излез од состојбата на неразвиеност се наметнува водењето активна популациска политика во согласност со можностите на социо-економски развој на Република. Во овие рамки треба да се води единствена популациска политика со диференцијален пристап и мерки по одделни подрачја, со цел да се постигне **оптимизација во користењето на просторот и ресурсите**, хуманизација на условите за семејниот и општествениот живот на населението, намалување на миграциите, како и создавање на услови за порамномерен регионален развој на Републиката.

Како демографска рамка, населението е значајна категорија која треба да се има во предвид при апроксимацијата на потенцијалните работни ресурси и потенцијалните потрошувачи и корисници на сите видови услуги.

### *Урбанизација и мрежа на населби*

**Урбанизацијата** како сложен, динамичен процес треба да претставува основна рамка и иницијален фактор во насочувањето на долгорочниот просторен развој на Република Северна Македонија. Во својата комплексност, детерминиран со атрибутите и рамките на општествено-економскиот развој, процесот на урбанизација претставува непосредни иницијатори фактор и основна рамка во која се одвива развојот на населените места. Во поширок смисол, преку идентификацијата на основните параметри на урбанизацијата, се детерминира и нивото на развиеност на населбите, како и вкупните општествени односи.

Процесот на урбанизација на Република Северна Македонија, е специфичен според наглата динамика на промените во демографската сфера и создадената диспропорција помеѓу урбаните и руралните населби. Основна цел во развојот на сеизвите населби ќе биде достигната со доближување, па и изедначување, на условите на живеење и зголемување на руралните во споредба со градските населби.

Согласно **III на регионот на сливот на реката Треска** развојот на сеизвите подрачја треба да биде стратешко прашање во концептот на долгорочниот просторен развој на регионот. Нетната основна цел претставува унапредување на квалитетот на животните услови во руралните средини и намалување на јазликата во однос на на условите во урбаните средини, преку интегрален сеопфатен развој на сеизвото. Концептот на долгорочен развој предвидува подобрување на условите за живеење и стопанисување како неопходен мотив за запирање на негативните тенденции, ревитализација и економски подем на руралните населби, засновани на моделот на интегрален развој кој подразбира комплексен, напореден и координиран развој на земјоделието и производното стопанство (мали и средни шуми), нецивилните дејности, јавните функции (образование, култура, здравство и спорт и рекреација) и комуналната и сообраќајна инфраструктура како предуслов за ефикасно и комуникациско поврзување со најблиските функционални центри.

Неопходно е почитување на определбите на Просторниот план во однос на дестимулација на проширување на градежното земјиште од една и ефикасно и рационално искористување на постојната инфраструктурна мрежа од друга страна.

Иницијативата за **изградба на објекти со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино**, би требало да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно окружување од аспект на **поволна организација, инфраструктурна опременост, поволен квалитет на услугите во окружувањето, како и уреденост на просторот сето тоа базирано врз принципите на одржлив развој како и максимално почитување и градување на нормативите и стандарди за заштита на животната средина.**

***Домување***

Домувањето како една од основните урбани функции, претставува битна компонента на севкупниот општествено-економски развој, организација и уредување на просторот, на отпука и еден од основните елементи на просторното и урбанистичкото планирање.

Во планските определби и насоки на Просторниот план од аспект на организација на организација на **домувањето** како една од основните функции на населбите, е применета концепцијата на полицентричен развој која го третира домувањето како посебен тип на развоен ресурс, што е особено битно за **неразвиените подрачја како нови центри на развој.**

Планската концепција на домувањето согласно ПП на сливот на регионот Треска е насочена во правец надминување на појавата на поларизација на урбаниот развој кое предизвикна создавање на големи урбани центри со значителни станбени, инфраструктурни, стопански и други потреби од една страна и напуштени, депопуларизирани рурални простори од друга страна. Со примена на концепцијата на полицентричен развој домувањето ќе се третира како посебен развоен ресурс кој **диктира разместеност на идните стопански капацитети на простори каде постои станбен фонд односно најмобилен елемент ќе стане работната сила и на тој начин руралните и неразвиени подрачја ќе стават идни жаришта на стопански развој.**

Домувањето општо а станбената изградба посебно, исто така, претставува важна компонента во организацијата и уредувањето на просторот и подобрувањето на животниот стандард на населението.

Иницијативата за **изградба на објекти со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, е во функција на концептот, кој нуди квалитетни услуги во функција на стопанскиот развој и туризмот кој се базира на популацијата и станбениот фонд во населбите во непосредна близина.**

Во поглед на заштита треба да се почитува се она што значи стандард кој е зацртан генерално за населбите во најблиска околина.

***Јавни функции***

Организацијата на јавните функции, согласно планираната мрежа на населби, поаѓа од постојната мрежа на јавните функции во регионот под претпоставка дека идниот развој на истите ќе се развиени во согласност со

економските, институционалните и други промени во него. Степенот на развиеноста на овие дејности го дефинираат на одреден начин и нивото на развиеност и јачен стандард на одредена средина.

Развојот на стопанството и системот на населби, економскиот развој, зголемување на степенот на вработеност и севкупната урбанизација на просторот ги условуваат порамномерниот развој на јавни функции, како *потреба за поголем избор на занимања, потреба од соодветно образование*, како и *остварување на здравствена и социјална заштита*. Можните, интересите и инвестиционите критериуми на приватните инвеститори, различните фондации и други непрофитни асоцијации ќе бидат, исто така, значајни за организирање на јавните функции на ова подрачје.

Локацијата **изградба на објекти со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, е надвор од урбаниот опфат на најблиските населби и нема препораки за организација на јавни функции на неа, што значи дека се исклучени и можностите за било какви конфликт помеѓу два типа на функции.**

*Сообраќај и врски*

Комуникациската мрежа на Република Северна Македонија, сочинета од повеќе комуникациски потсистеми, е етаблирана преку системот за сообраќај и врски врз чија основа, помеѓу другото, се темели и организацијата на просторот на државата. Комуникациските системи во Републиката, кои се од особено значење за развојот на стопанските активности, се очекува да се подобруваат, унапредуваат и да се развиваат во две насоки на развој на комуникациите:

- *екстерното поврзување* на државата (стратешки коридори);
- *интерното поврзување* во државата (регионални и локални потреби).

Основа за *екстерното поврзување* на државата се дефинираните комуникациски коридори согласно меѓународните конвенции и препораки, што воедно се и основа за ориентација кон европските и балканските определби за економска и технолошка комуникација, што е од особено значење за иднина.

Основата за *интерното поврзување* во државата односно планирање и развој на патната мрежа на Државата се базира на категоризација на патиштата, на стратешки дефинирани меѓународни коридори за патен сообраќај, на досега изградената европска патна мрежа-ТЕМ со "Е" ознака на патиштата, на досега изградената магистрална и регионална патна мрежа, како и на определбите од долгорочната стратегија за развој.

Мрежата на патишта "Е" ознака што ги дефинира меѓународните коридори за патен сообраќај низ Републиката се: **Е-65, Е-75, Е-850, Е-871.**

**Според Просторниот план на Република Македонија, автопатската и магистрална патна мрежа релевантна за предметниот простор е:**

- **Е-65** што се поклопува со делови од магистралните патишта М-3, М-4 и М-5 - (Г.Р-Блаце-Скопје-Гевгелија-Кичево-Требеништа-Охрид-Битола-Мегленија-ГР) - коридор за патен сообраќај во насока север-југ;
- **М-4** - (А)-Кафа Сан-Струга-Кичево-Скопје-Миладиновци-М-1).

**Врз основа на „Одлуката за категоризација на државните патишта" овој магистрален патен правец се преименува со ознаката:**

- **А2** (Граница со Бугарија – ГП Деве Баир – Крива Паланка – Страцин – Романовце – Куманово – Миладиновце – обиколница Скопје – Тетово – Гостивар-Кичево - Требениште - Струга - граница со Албанија - ГП Кафасан).

Во идната патна мрежа на Република, основните патни коридори ќе ги следат веќе традиционалните правци во насока север-југ (коридор 10), односно исток-запад (коридор 8), што се вкрстосуваат во просторот помеѓу градовите Скопје, Куманово и Велес. На тој начин дел од магистралните патишта во Република ќе формираат три основни патни коридори, што треба да се изградат со технички и експлоатациони карактеристики кои ќе одговараат со системот на европските автопатишта (ТЕМ):

- север-југ: М-1 (Србија – Куманово - Велес - Гевгелија - Грција);
- исток-запад: М-2 и М-4 (Бугарија-Крива Паланка-Куманово-Скопје-Тетово-Струга-Албанија и крак Скопје - Србија);
- исток-запад: М-5 (Бугарија - Делчево - Кочани - Штип - Велес - Прилеп - Битола - Ресен - Охрид - Требеништа - М4 (крак Битола - граница со Грција).

На автопатската и магистралната патна мрежа се надоврзуваат ***регионалните патишта***, што заедно со локалните категоризирани патишта ќе ја сочинуваат патната мрежа на Република.

**Релевантен регионален патен правец за предметната локација, според Просторниот план на Република Македонија, влегува во групата на регионални патишта "Р2" и е со ознака:**

- **Р2233** - (Гостивар-врска со А2 -Чегране-крстосница Тетово запад -врска со А2-Бреница);

Динамиката за реализација на мрежата, што ќе овозможи целосно опслужување на Република, ќе биде во функција на сообраќајните потреби (очекуваниот обем на сообраќајот), потребите за интеграција во европскиот патен систем, како и економската моќ на државата, а трасите на меѓународните и магистралните патишта, задолжително ќе поминуваат надвор од населените места и се предлага да се решаваат со денивелирано вкрстосување со останатата патна мрежа.

**При изработка на планската документација од аспект на безбедноста во Патниот сообраќај, да се почитува релевантната законска регулатива од областа на Сообраќајот, како и важечките Законски и подзаконски акти кои ја доминираат оваа област.**

***Железнички сообраќај:*** Концепцијата за развој на **железничкиот систем** базира на потребата за модернизација и проширување на железницата во целина, како и поврзување на железничката мрежа на Република со соодветните мрежи на Република Бугарија и Република Албанија.

Железничката мрежа на Република, во планскиот период, треба да ја сочинуваат: магистрални железнички линии од меѓународен карактер, регионални линии и локални линии.

Магистрални железнички линии од меѓународен карактер:

- СР- Табановце-Скопје-Гевгелија-ГП ..... 213,5 km
- СР - Бања-Скопје ..... 31,7 km
- СР -Кременица-Битола-Велес ..... 145,6 km

- ЕГ -Крива Паланка-Куманово ____ 84,7 km
- А1-Струга-Кичево-Скопје ____ 143,0 km

Покрај постојните врски Табановце и Бланце на север, односно Гевгелија и Кременица на југ, ќе се изврши и соодветно поврзување на исток кон Република Бугарија, односно на запад кон Република Албанија, со што ќе се овозможи целосно интегрирање на македонскиот железнички систем со соодветните системи на соседните држави.

Во планскиот период меѓудржавниот се очекува раст на интермодалниот транспорт, односно техничко-технолошкото доопремување на Македонските железници за извршување на задачите и за вклучување во меѓународниот сообраќај, што е во согласност со стратегијата на развојот на железничкиот сообраќај и со реалните можности на Државата.

***Воздушен сообраќај:*** Воздушните патишта во Државата се интегрален дел од европската мрежа на воздушни коридори со ширина од 10 наутички милји во кои контролирано се одвиваат летиштата над територијата на државата.

Примарната аеродромска мрежа во Државата треба да ја сочинуваат вкупно 4 аеродроми за јавен воздушен сообраќај, и тоа во Скопје, Охрид, Струмица и Битола. Аеродромот во Скопје е оспособен за прием и отпрема на интерконтинентални авиони, аеродромот во Охрид е реконструиран во меѓународна II категорија, а новите аеродроми што се предвидуваат во Струмица и Битола се предвидени да бидат со доминантна намена за карго транспорт на стоки.

Секундарната аеродромска мрежа се предлага да ја сочинуваат сегашните 5 реконструирани и технички доопремени спортски аеродроми и вкупно 15 аеродроми за општинска авијација, од кои 7 нови. Покрај тоа треба да се уредат и околу 20 терени за дополнителен развој на воздухопловниот спорт и туризам во согласност со меѓународните прописи за секои вид на аеродроми.

***Радиокомуникациска и кабелска електронско комуникациска мрежа***

Радиокомуникациска мрежа е јавна електронска комуникациска мрежа со која се обезбедува емитување, пренос или прием на знаци, сигнали, текст, слики и звуци или други содржини од каква било природа преку радиобранови. Основни елементи на примопредавателниот систем се: антените, антенските столбови, водови, заслонувачи и други.

Јавните електронски комуникациски мрежи треба да се планираат, поставуваат, градат, употребуваат и слично под услови утврдени со Законот за електронските комуникации, прописите донесени врз основа на него, прописите за просторно и урбанистичко планирање и градење, прописите за заштита на животната средина, нормативите, прописите и техничките спецификации содржани во препораките на Европската Унија.

Изложеноста на јавноста на нејонизирачко електромагнетно зрачење со пуштањето во работа на антенски систем не треба да ги надминува вредностите пропишани со Упатството за граничните вредности при изложеност на нејонизирачко зрачење издадено од Меѓународна комисија за заштита од нејонизирачко зрачење (ICNIRP – International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection). Агенцијата за електронски комуникации прави контрола со мерење на нејонизирачкото

електромагнетно зрачење, со цел да ја утврди усогласеноста на антенските системи со граничните вредности.

Оператори на мобилната телефонија во Република се: М-Телеком, АЛ Македонија, Телекабел и Лајкамобајл. Тие во своите секојдневни разојни активности вршат:

- Квалитетно мрежно покривање со мобилен сигнал на:
  - региони, општини, населени места,
  - подрачја од јавен интерес (културно-историски, спортски, стопански, индустриски, погранични зони и др.),
  - сообраќајна и транспортна инфраструктура.
- Подготовка на проекти за развој на мрежата согласно постојната инфраструктура на теренот.
- Усогласување на развојните планови со одделни институции на државната (министерства, управи и сл.).

Овој регион покривен е со сигнал на мобилна телефонија на мобилните оператори.

***Кабелска електронска комуникациска мрежа*** се користи за дистрибуција на јавни електронски комуникациски услуги до крајниот корисник. Пристапниот дел на мрежата е изграден од кабли (од бакарни парици, коаксијални, хибридни коаксијално оптички и/или оптички) и придружни дистрибутивни и изводни точки: канали, цевки, кабелски окна/шахти, надворешни ормари и др.

Јавната кабелска електронска комуникациска мрежа и придружните средства треба да се планираат, проектираат, поставуваат и градат на начин кој нема да ја попречува работата на другите електронски комуникациски мрежи и придружни средства, како ни обезбедувањето на другите електронски комуникациски услуги.

Изградбата на јавните електронски комуникациски мрежи и придружни средства треба да се обезбеди:

- заштита на човековото здравје и безбедност,
- заштита на работната и животната средина,
- заштита на просторот од непотребни интервенции,
- заштита на инфраструктурата на изградените јавни електронски комуникациски мрежи,
- унапредување на развојот и остварување на инвестиции во јавните електронски комуникациски мрежи со внедрување на нови технологии и услуги, а особено со воведување на следни генерации на јавни електронски комуникациски мрежи.

АД "Македонски Телекомуникации" и останатите оператори за своите корисници обезбедуваат широк опсег на услуги како што се: говорни услуги (вклучувајќи услуги со подобрена вредност); услуги за пренос на податоци, пристап до Интернет, мобилни комуникациони услуги, јавни говорници и др. Комуникациските услуги се обезбедуваат врз основа на добро воспоставената електронска комуникациска мрежа со примена на најсовремени технологии.

**Телефонските корисници во ова подрачје во електронско комуникацискиот сообраќај приклучени се преку телефонска централа во Општина Желино.**

Операторите на јавна кабелска електронска комуникациска мрежа треба да обезбедат можност за широкопојасен пристап до услуги (broadband) со големи брзини на: 100% од домаќинствата покриени со мрежата на операторот со можност за пристап до јавната комуникациска мрежа со брзина на пренос од 30 Mbps и најмалку 50% од домаќинствата покриени со мрежата на операторот со можност за пристап до јавната комуникациска мрежа со брзина на пренос од 100 Mbps.

За новопредвидените градби, изградената електронска комуникациска инфраструктура за пренос со големи брзини треба да им овозможи на сите корисници слободен избор на оператор, а на сите оператори пристап до градбите под единаков и недискриминаторски услови.

***Заштита 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 преземуваат заштитни мерки во настанатиот проблем, истиот претставува финансиско оптоварување на производителите, давачите на услуги и општеството во целост, превентивната заштита на животната средина се трансформира во елемент на развој и поволна основа за слободното 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 настануваат во текот на подолг временски период на предвиденото 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.

Можни закани по животната средина на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино се: нарушување на квалитетот на воздухот, водите и почвата како резултат на емисија на загадувачки материи, зголемени нивоа на бучава и вибрации и несоодветно управување со отпадот.

**Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во законската регулатива од областа на заштита на животната средина и подзаконските акти донесени врз нивна основа.**

Санитарната состојба и квалитетот на воздухот во регионот на сашното подрачје на реката Треска е оценета како незагрозена. Со цел да се одржи квалитетот на воздухот во граници на максимално дозволените нивоа на емисии, неопходно е при планирањето на просторот да се следи и контролира присуството на загадувачки материи во воздухот.

Анализата на квалитетот на водите во реката Треска покажува постепено влошување на квалитетот од изворот па до крајното место во Сарај, пред влезот на Треска во реката Вардар, што се јавува како резултат на директната емисија на отпадните води од дел од индустриските капацитети во регионот во околните

површински водотеци. При изградбата на хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино да се предвидат соодветни технички зафати за пречистување на отпадните води и имплементација на технологии кои ќе овозможат нивно повторно искористување за истата или друга намена, и задолжително да се контролира квалитетот на пречистените отпадни води пред испуштање во шибомскиот рецепиент, со цел да се усогласат вредностите на концентрација-та на материите присутни во пречистената отпадна вода со пропишаните гранични вредности на максимално дозволените концентрации на материите присутни во рецепиентот.

При реализација на предвидените активности на терен да се внимава да не дојде до искористување на земјиштето на начин и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности. Подрачјето опфатено со ПП на сливното подрачје на реката Треска спаѓа во IV категорија на еродираност и само мал дел од површините во поширокиот регион се вбројуваат во III категорија. Слабата еродираност се должи на високиот процент на пошуменост на теренот. Потенцијалната ерозија на земјиштето треба да се спречи со што е можно побрзо завршување на земјените работи и ископувања и нивно поврзување со вегетација. Мерките за контрола на ерозивните процеси за време на изградбата вклучуваат примена на одредби за ископи.

Потребно е да се преземат активности за намалување на бучавата и вибрациите од опремата, со цел да се избегнат негативните ефекти од бучавата и да се почитуваат пропишаните гранични вредности за дозволено ниво на бучава во животната средина.

Да се спроведе организирано управување со отпадот со цел да се минимизира негативното влијание врз животната средина, животот и здравјето на луѓето. Создавачот и/или поседувачот на отпадни материи и емисии ги сноси сите трошоци за санација на евентуално предизвика-чените нарушувања во животната средина.

***Заштита на природното наследство***

Од аспект на **заштита на природата** *природното наследство, природните реткости и биолошката и пределската разновидност*, документацијата на предметниот простор треба да се усогласи со Просторниот план на Република Македонија на тој начин што, врз основа на режимот за заштита, ќе се организира распоред на активности и изградба на објекти кои ќе се усогласат со барањата кои ги поставува одржливото користење на природата и современиот третман на заштитата.

Особено внимание при заштита на природата, треба да се посвети на начинот, видот и обемот на изградбата што се предвидува во заштитените простори за да се одбегнат или да се надминат судирите и колизиите со некомпатибилните функции. За таа цел е неопходно почитување на следните принципи:

- Оптимална заштита на просторите со исклучителна вредност;
- Зачувување и обновување на постојната биолошка и пределска разновидност во состојба на природна рамнотежа;
- Обезбедување на одржливо користење на природното наследство во интерес на сегашниот и идниот развој, без значително оштетување на деловите на природата и со што помали нарушувања на природната рамнотежа;

- Спречување на штетните активности на физички и правни лица и нарушувања во природата како последица на технолошкиот развој и извршување на дејности, односно обезбедување на што повеќе услови за заштита и развој на природата;
- Рационална изградба на инфраструктурата;
- Концентрација и ограничување на изградбата;
- Правилен избор на соодветна локација.

Согласно законската регулатива од областа на заштита на природата и подзаконските акти донесени врз нивна основа, потребно е внесување на мерки за заштита на природата при планирањето и уредувањето на просторот и истите треба строго да се почитуваат.

**Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија, на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.**

**Мал дел од предметната локација паѓа во заштитено подрачје Јасен. При изработка на документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата, актот за прогласување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.**

**При изработката на документацијата на предметниот простор да се истакне дали предметната локација се наоѓа во подрачје на значаен видов биодиверзитет и соодветно на добиените податоци да се преземат мерки за заштита.**

Доколку при изработка на документацијата на предметниот простор или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се предвидат мерки за заштита на природното наследство:

- Утврдување на границите и означување на сите објекти кои би можеле да бидат предложени и прогласени како природно наследство;
- Забрани за вршење на какви било стопански активности кои не се во согласност со целите и мерките за заштита утврдени со правниот акт за прогласување природното добро или Просторниот план за подрачје со специјална намена;
- Магистралната и останатата инфраструктура (надземна и подземна) да се води надвор од објектите со природни вредности, а при нивно зафаќање потребно е нејзино естетско вклопување во природниот пејзаж;
- Воспоставување на мониторинг, перманентна контрола и надзор на објектите со природни вредности и преземање на стручни и управни постапки за санирање на негативните појави;
- Воспоставување на стручна соработка со соодветни институции по опкружувањето;
- Почитување на начелата за заштита на природата согласно Законот за заштита на природата.

***Заштита на културното наследство***

Во своето миленумско постоење, човековата цивилизација од праисторијата до денес, на територијата на нашата држава, оставила значајни траги од поширади културни, историски и уметнички вредности кои го потврдуваат постоењето, континуитетот и идентитетот на македонскиот народ на овие простори.

Просторниот аспект на недвижното културно наследство е предмет на анализа во корелација со долгорочната стратегија на економски, општествен и просторен развој, односно стратегија за зачувување и заштита на тоа наследство во услови на пазарно стопанство.

Републичкиот завод за заштита на спомениците на културата, за потребите на Просторниот план на Републиката, изготви Експертен елаборат за заштита на недвижното културно наследство во кој е даден Инвентар на недвижното културно наследство од посебно значење.

Инвентарот содржи список на регистрирани и евидентирани недвижни културни добра, што подразбира список на недвижните предмети со утврдено својство споменик на културата, односно на недвижните предмети за кои основано се претпоставува дека имаат споменично својство. Тоа се: археолошки локалитети, цркви, манастири, џамии, бањи, безистени, куќи, еснаф куќи, турбиња, маузолеи, конаци, мостови, аради, куќи, стари чаршии, стари градски јадра и други споменици со нивните имиња, локации, блиските населени места, период на настанување и општините во кои се наоѓаат спомениците.

Согласно постојната законска регулатива, видови на недвижно културно наследство се: споменици, споменични целини и културни предели.

На подрачјето на катастарската општина Седларево, кое е предмет на анализа има евидентирани недвижни споменици на културата (Експертен елаборат):

1. *Археолошки локалитет "Брдо", Седларево, доцноримски период;*
2. *Стомен чешма, Седларево, 20 век.*

Во Археолошката карта на Република Македонија[1], која ги прочуува предисторискиот и историскиот сјај на човековата егзистенција, од најстарите времиња до доцниот среден век, на анализираното подрачје на катастарската општина, евидентиран е локалитетот:

КО Седларево – Брдо-Кодрашалт, утврдена населба од доцноантичко време. Според Просторниот план на Р.Македонија, најголем број на цели се однесуваат на третманот и заштитата на културното наследство во најновите од помошно ниво.

При изработка на планска документација од помошно ниво, да се утврди точната позиција на утврдениот ***локалитет со културно наследство*** и во таа смисла да се применат плански мерки за заштита на недвижното наследство:

- задолжителен третман на недвижното културно наследство во процесот на изработката на просторните и урбанистичките планови од помошно ниво заради обезбедување на планска основа за нивна заштита, остварување на нивната културна функција, просторна интеграција и јавно користење на спомениците на културата за општествени намени, во туристичкото стопанство, во малото стопанство и услугите, како и во вкупниот развој на државата;

[1] МАНУ Скопје, 1996г.

- планирање на реконструкција, ревитализација и конзервација на најзначајните споменички целини и објекти и организација и уредување на контактниот, околниот споменичен простор заради зачувување на нивната културно - историска димензија и нивна соодветна презентација;
- измена и дополнување на просторните и урбанистичките планови заради усогласување од аспект на заштитата на недвижното културно наследство.

Културното недвижно наследство во просторните и урбанистички планови треба да се третира на начин кој ќе обезбеди негово успешно вклопување во просторното и организационо ткиво на градовите и населените места или поширокиот подрачја и потенцирање на неговите градежни, обликовни и естетски вредности.

*Туризам и организација на туристички простори*

**Туризмот и угостителството** со својата основна функција профитирање, сместување и истовремено задоволување на голем број разновидни барања и желби на туристите, влијае врз вкупната економија и развојот на одредена средина, а исто така има изразено влијание и врз просторот во кој ја извршува својата дејност. Туризмот со своето мултиплицирано влијание во процесот на стопанисување, посредно и непосредно, ги вклучува и другите гранки и дејности во вкупната понуда на туристичкиот пазар. Ова пред сѐ, се однесува на угостителството, трговијата, сообраќајот, занаетчиството, здравството и на разни други видови услуги. Исто така, преку туризмот се нудат и се продаваат нематеријални вредности, како што се: разни информации, обичаи, фолклор, забава, спортско-рекреативни активности и сличн.

Врз основа на комплексно согледаните природни и создадени услови и ресурси во дел, квалитет, распространетост или уникатност, функционалност, атрактивност и степен на активираност, на територијата на Р. Северна Македонија како посебни целини може да се издвојат следните видови на туристички потенцијали: водените површини, планините, бањите, целините и добрата со природно и културно наследство, транзитните туристички правци, градските населби, ловните подрачја и сетата.

Согласно со основните долгорочни цели, концептот и критериумите за развој и организација на туристичката понуда, во Р. Северна Македонија се дефинирани вкупно 10 туристички региони со 54 туристички зони.

**Предметната локација припаѓа на Шарско - Полошки туристички регион со утврдени 3 туристички зони и 16 туристички локалитети. Низ ова подрачје минува Транзитен туристички коридор којшто е од регионално значење.**

*Заштита од елементарни непогоди, природни и техничко-технолошки катастрофи*

Согласно Просторниот план на Република Македонија, **предметната локација за која се имаат изготвено условите за планирање на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во простори погодни за слободни територии.** Тоа се подрачја кои поради своите природни својства се тешко приспособливи на економско-експлоатационите единици, надвор од урбаните агломерации и комуникации и од главните насоки на натамошен развој. Овие подрачја поради слабата

населеност и недоволната изграденост имаат низок степен на повредливост, заради што се погодни за формирање на слободни површини. Истовремено овие простори, кои зафаќаат над 50% на територијата на Република, заради своите географски, морфолошки и геостратешки карактеристики се природни одбрамбени бастиони, во кои е можна успешна организација на одбраната.

**При изработка на планската документација од областа на заштитата и спасувањето задолжително да се применуваат важечките Законски и подзаконски акти кои ја доминираат оваа област, а се применуваат во процесот на планирање и уредување на просторот.**

*Сеизмичките појави – земјотресите* се доминантни природни непогоди во Државата, кои можат да имаат катастрофални последици врз човекот и природата. Присутни се низ вековите, во десет сеизмички жаришта во земјата или во нејзината побадена и пошироко околина. Земјотресите со умерени магнитуди (M<6,0) можат да предизвикаат сериозни разурнувања, бидејќи традиционално градените објекти, особено во руралните средини, не можат да ги издржат овие земјотреси без значителни оштетувања. Историските податоци покажуваат дека силните земјотреси генерирани на територијата на државата се проследени и со појава на колатерални хазарди (лизгање, одрони, селечишта, пукнатини, раседници, поморување), со доминантни одрони и селечишта, што уште повеќе ги зголемува негативните последици на земјотресите.

Во досегашниот просторен развој на Републиката, природните богатства, географските, морфолошките и другите погодности имале доминантно влијание врз изградбата и уредувањето на нејзините територији, без оглед на присутните сеизмички ризици. Тоа создава конфликтна ситуација во која најголемите градови, најголем број на населението, индустриските капацитети и најзначајните комуникации, како што се коридорите север - југ и исток - запад, се лоцирани во зоните со најголема сеизмичност (интензитет од VII - X степени на ММС-64).

Локацијата за која се наменети условите за планирање на просторот се наоѓа во зона со **VII степени по Меркалиевата скала на очекувани земјотреси.**

Намалувањето на сеизмичкиот ризик може да се изврши со задолжителна примена на нормативно – правна регулатива, со која се уредени поставките, условите и барањата за постигнување на технички конзистентен и економски одржлив степен на сеизмичка заштита, кај изградбата на новите објекти.

Во инвестиционите проекти треба да се разработат мерките за заштита на човекот, материјалните добра и животната средина од природни катастрофи.

Неопходно е перманентно ажурирање на плановите за заштита од елементарни непогоди, кои согласно законските обврски постојат за целата територија на државата, поради присутниот сеизмички хазард, како и изложеноста на други природни катастрофи. Со реализација на наведените приоритети се создаваат реални услови за успешна инженерска превенција и намалување на сеизмичкиот ризик на територијата на целата Држава, односно за ефикасен менаџмент на ефектите и непосредните состојби предизвикани од силните сеизмички сили.

За успешно функционирање **на заштитата од природни и елементарни катастрофи** во процесот на урбанистичко планирање потребно е да се преземат

соодветни мерки за **заштита од пожари**, односно евентуалните човечки и материјални загуби да бидат што помали во случај на пожари.

Во однос на дислоцирањата на противпожарната заштита, предметната локација во случај на пожар ќе ја опслужуваат противпожарни единици од градот **Тетово.**

***Да се почитуваат одредбите од Законот за пожарникарството, во кои се регулира дејствувањето на територијалните противпожарни единици при гасењето на големи пожари на целата територија на Република.***

Во процесот на планирање потребно е да се води сметка за конфигурацијата на теренот, степен на загрозеност од пожари и услови кои им погодуваат на пожарите: климатско-хидролошките услови, ружата на ветрови и слично кои имаат влијание врз загрозеност и заштита од пожари.

Заради поуспешна заштита во урбанистички планови се превземаат низа мерки за отстранување на причините за предизвикување на пожари, спречување на нивното ширење, гасење и укажување помош при отстранување на последиците предизвикани со пожари, кои се однесуваат на:

- изворите за снабдување со води, капацитетите на водоводната мрежа и водоводните објекти кои обезбедуваат доволно количество вода за гасење на пожари;
- оддалеченоста меѓу зоните предвидени за станбени и јавни објекти и зоните предвидени за индустриски објекти и објекти за специјални намена за сместување лесно запаливи течности, гасови и експлозивни материи;
- широчината, носивоста и проточноста на патиштата со кои ќе се овозможи пристап на противпожарни возила до секој објект и нивно маневрирање за време на гасење на пожарите.

Заштитата од пожари опфаќа мерки и дејности од нормативен, оперативен, организационен, технички, образовно-воспитен и пропаганден карактер, кои се уредени со Законот за заштита и спасување, како и Уредбата за спроведување на заштитата и спасувањето од пожари.

При појава на природни стихии, како што се **поплавите**, секое организирано општество презема активни и пасивни мерки за организирана одбрана.

Појавата на **поплави** причинета е најмногу со природните езера и хидрографската мрежа, но најчестиот вид на поплави и најголемата опасност од нив, сепак, доаѓа од широјните водотеци. Согласно со ова за донесување на брзи, исправни и ефикасни одлуки неопходно е да се располага со:

- однапред разработени планс
- сигурни информации за состојбата во загрозеното подрачје;
- сигурни прогностички информации за очекуваните состојби.

Од метеролошки појави со карактеристиот на елементарни непогоди се манифестираат појавата на **град, луњени ветрови и магли**.

Едно од можните и неопходно потребни превентивни мерки за заштита од **техничко - технолошки катастрофи** е планирањето, кое преку осознавање и анализа на состојбите и опасностите од можните инциденти, во одржувањето на

инсталациите и опремата, треба да создаде прифатлив однос кон животната средина.

Потребна е доследна примена на основните методолошки постулати за планирање и уредување на просторот:

- оценка на состојбите на природните компоненти на животната средина и степенот на загрозеност од појава на технички катастрофи;
- оценка на оптовареноста на просторот со технолошки системи со одредено ниво на ризик;
- анализа на меѓусебната зависност на природните услови и постојните технолошки системи;
- дефинирање на нивото на постојниот ризик при редовна секојдневна работа на технолошките системи и при појавата на инцидентни случаи;
- процена на загрозеноста на луѓето и материјалните добра;
- утврдување на критериумите за избор на оптимална варијанта на заштита врз основа на процентниот степен на загрозеност.

Со примена на оваа методолошка поставка може да се очекува остварување на следните основни цели за заштита од техничко-технолошки катастрофи:

- максимално усогласување и користење на просторот од аспект на заштита во рамките на просторните можности;
- определување на мерките на кои се заснова организацијата на заштита и спасување на човечките животи и материјалните добра од технички-технолошки катастрофи во определувањето на намената на просторот;
- интегрирање на елементите на загрозеноста во правилата кои се однесуваат на заштитата на животната средина.

Заради постигнување на целосна заштита на луѓето, материјалните добра и потесната и поширокиот животна средина постојат три нивоа на преземање на сигурносни, превентивни мерки:

**Прво ниво** ги вклучува сите мерки кои се преземаат во одржувањето на опремата и инсталациите, заради сигурно користење на опасни материјали во технолошките процеси и одбегнување на технолошки катастрофи.

**Второ ниво** се однесува на сите мерки кои треба да обезбедат ограничување на емисијата како последица од пожар, експлозија или ослободување на хемикалии, што може да се случи во околности на поголеми индустриски акциденти.

**Трето ниво** вклучува мерки кои се преземаат за заштита на животната средина во смисла на ограничување на ефектите од емисија на опасни материи, или последици од пожар и експлозии.

При изработката на плановите од помало ниво треба да се вие предвид следното:

- Потребата од оформување на системот на евиденција и анализи на технолошките акциденти, компатибилен на системот MAPC на Европската

унија, како база за евиденција на опасни материјали, присутни во технолошките постројки и можни причини на катастрофи.

- Потребата од предвидување на превентивни мерки од страна на стопанските субјекти за спречување на технолошки катастрофи, базирани врз анализата на одвивањето на исти или слични постројки.
- Изработка на соодветни планови и програми за заштита на населението и едукација и тренинг на персоналот во случај на евентуална техничка катастрофа.

***Насоки за потребата од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина***

Во процесот за процена на влијанието на плановите, стратегиите и програмите врз животната средина и врз здравјето на луѓето (Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина СОВЖС), покрај проценката на влијанијата се предвидуваат и мерки кои имаат за цел заштита на животната средина од сите можни влијанија и тоа уште во процесот на планирање и донесување одлуки за одредени стратегии, планови и програми, т.е. плански документи. Преку навремено спроведување на постапката за СОВЖС се обезбедува идентификување на потенцијалните позитивни и негативни влијанија од реализацијата на планскиот документ врз животната средина, и истовремено се дефинираат алтернативни и можни мерки за спречување, намалување и ублажување на негативните влијанија врз сите елементи на животната средина.

СОВЖС се подготвува во согласност со националната легислатива и одредбите од други релевантни меѓународни легислативи, кои е инкорпорирана во националната, во форма на законски и подзаконски акти и Конвенции, кои се ратификувани од страна на РСМ со посебни закони.

Целта на СОВЖС постапката е да се процени дали планскиот документ е во согласност со поставените цели за животна средина на национално и меѓународно ниво. Целите на стратегиската оцена на влијанието врз животната средина се прикажани преку статусот кој наведениот, социо-економски развој, човековото здравје, воздухот, климатските промени, водата, почвата, природното и културното наследство и материјалните добра.

Најдобро е процесот на стратегиска оцена на влијанието на планскиот документ да се одвива паралелно со развојот на планскиот документ, со цел навремено да се земат во предвид целите на животната средина при дефинирање на целите на самиот плански документ.

Постапката за стратегиска оцена на влијанието врз животната средина се спроведува во неколку фази, од кои прва е ***Утврдување на потреба од спроведување на СОВЖС*** (дали планскиот документ ќе има значителни влијанија врз животната средина) согласно со Уредбата за стратегиите, плановите и програмите, известувајќи ги и промените на тие стратегии, планови и програми, за кои задолжително се спроведува постапка за оцена на нивното влијание врз животната средина и врз живото и здравјето на луѓето. Оваа фаза претставува изготвување на Одлуката за спроведување или неспроведување на СОВЖС. Органот кој го подготвува планскиот документ е должен да донесе Одлука за спроведување

или Одлука за не спроведување на стратешка оцена во која се образложени причините за спроведувањето, односно не спроведувањето согласно со критериумите врз основа на кои се определува дали еден плански документ би можел да има значително влијание врз животната средина и врз здравјето на луѓето.

Влијанијата, кои се претпоставува дека може да произлезат со имплементација на оваа документација, може да се разгледуваат од аспект на негативни влијанија и од аспект на нејзини бенефиции, односно во негативни влијанија, како и генерални мерки за заштита, намалување и ублажување на негативните влијанија се следните:

- Просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, во рамките на предвидениот опфат, се очекува да предизвика штетни импулси и ефекти врз целото непосредно опкружување од аспект на новата организација, инфраструктура опременост и уредеќост на просторот, социо-економски развој.
- На просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, ќе има и негативни влијанија врз животната средина, во текот на подготвителните активности заради реализацијата на земјените работи и употреба на градежна механизација. Влијанијата што ќе се јават во фаза на градба (емисии на штетни материи во воздухот, можни штетни влијанија врз почвата (директни и индиректни), емисии на бучава, отпад и влијанија врз флората и фауната), ќе бидат локални и со ограничен временски рок.
- Влијанијата кои ќе се јават во фазата на експлоатација се нарушување на квалитетот на воздухот, водите и почвата како резултат на емисија на загадувачки материи, зголемени нивоа на бучава и вибрации и несоодветно управување со отпадот. Мерки за заштита од овие влијанија се наведени во секторската област: заштита на животната средина.
- Неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредувањето на земјиштето и утврдување на нормите и стандардите за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.
- Најновиот опфат нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови, радиокомуникациска и кабелска електронско комуникациска мрежа.
- На просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство. Мал дел од предметната локација навлегува во заштитено археолошко подрачје Јасен. Доколку при изработка на предметната документација или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се предвидат соодветни мерки за заштита на природното наследство согласно со законската регулатива.

- Во делот за заштита на културното наследство, културното наследство е наведено на ниво на катастарски општини, поради што при изработка на плинска документација потребно е да се утврди дали на предметната локација има културно наследство и во тој смисла да се применат соодветните плански мерки за заштита на истото и да се постапи во согласност со постојната законска регулатива.
- За предметниот простор не постои можност за појава на прекугранични влијанија, ниту во фазата на градба, ниту во фазата на експлоатација, поради доволната оддалеченост на предвиденото објект од границите на Државата.
- Мерки за ублажување на негативните влијанија од евентуални несреќи и хаварии се наведени во секторската област: Заштита од воени разурнувања, природни и техничко технолошки катастрофи.

**При донесувањето на Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратегиска оцена за документацијата за предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, задолжително да се земат во предвид претходно наведените забелешки, како и забелешките од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија и Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.**

***Усогласување на планската документација со Просторниот план***

Сите активности во просторот треба **да се усогласат** со **насоките на Просторниот план на државата**, особено значителните и оние кои се однесуваат на планирањето и изградбата на:

- државните инфраструктурни системи (патишта, железници, воздушен сообраќај, телекомуникации);
- енергетските системи, енергиводи и поголеми водостопански системи;
- градежните објекти од јавен за Државата;
- капацитетите на туристичката понуда,
- стопанските комплекси и оние кои се однесуваат на поголеми концентрации (слободни економски зони);
- капацитетите за користење на природните ресурси.

Просторните планови на регионите и подрачјата од посебен интерес и урбанистичките планови се усогласуваат со Просторниот план на Републиката, особено во однос на следните елементи:

- намената и користењето на површините;
- мрежата на инфраструктура;
- мрежата на населби;
- заштитата на животната средина.

Насоките на Просторниот план на Републиката во однос на намената и користењето на површините се однесуваат на заложбата при изработката на урбанистичките планови, површините за сите урбани содржини треба да се бираат исклучиво на површини од послаби бонитетни класи (над IV категорија).

Посебни мерки и активности за остварување на рационалното користење и заштита на просторот, како и посебни интереси на просторниот развој се:

- Обезбедување на спроведување на постојните закони и прописи со кои се заштитува просторот, ресурсите и националното богатство и се организира и уредува просторот со цел за вкупен развој.
- Рационално користење на подрачјата за градба и нивно проширување или формирањето на нови врз база на критериумите за изготвување на соодветна планска документација.
- Насоките и критериумите за уредување на просторот надвор од градежните подрачја треба да се утврдат со помош на стручни основи и утврдувања од ресорите на земјоделството, водостопанството, шумарството и заштитата на животната средина.
- Создавање на услови за лоцирање на мали стопански единици.

## ЗАКЛУЧНИ СОГЛЕДУВАЊА

**Дополната на условите за планирање на просторот е наменета за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино.** Површината за која што се издаваат условите за планирање на просторот изнесува 6,7 ha, на дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161, дел од КП 2163 и КП 1919, КО Седларево, Општина Желино.

Дополната се изработува заради прошируање на границата на планскиот опфат на издадените Услови за планирање на просторот за Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО. Седларево, Општина Желино, со тех.бр. Y09420 (со површина 40,98 ha).

Дополната се изработува согласно добиеното Мислење со арх.бр. 15-5051/2 од 07.09.2023 година, издадено од Министерство за животна средина и просторно планирање – Сектор за просторно планирање, за важност на претходно издадените Услови за планирање на просторот.

**Видот на планската документација да се усогласи со Законот за урбанистичко планирање и Правилникот за урбанистичко планирање.**

**Планскиот опфат се наоѓа во границите на Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.**

Условите за планирање треба да претставуваат клучни параметри и насоки при планирањето на просторот и поставување на планските концепции и решенија по сите општи релевантни за планирањето на просторот, обработени во согласност со **Просторниот план на Република Македонија и Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.**

**При изработката на предметната документација, треба да се имаат предвид следните поединечни заклучни согледувања од секторските области опфатени со Просторниот план:**

*Економски основи на просторниот развој*

- При спроведувањето на стратегијата за организација и користење на просторот за економски дејности, решенијата во просторот треба да овозможат поголема атрактивност на просторот, заштита на природните и создадени ресурси и богатства, сообраќајно и информатичко поврзување, локациона флексибилност и почитување на објективните фактори на развојот.
- **Реализацијата на документацијата со хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, ќе биде во функција на таквој на туризмот во локалната економија. Меѓутоа, поаѓајќи од постанка за просторниот и регионалниот развој е дека за просторното и урбанистичкото планирање не се доволни сознанијата за развитокот на стопанството во земјата, туку треба да се согледаат и да се предвидат и последиците од тој развиток врз неговото разместување во просторот.**
- **Според определбите на Просторниот план, идниот развој и размештеност на производните и услужни дејности треба да базира на одржливост на економијата применувајќи ги законитостите на пазарната економија и**

**релевантната законска регулатива од областа на заштитата на животната средина, особено превенција и спречување на негативните влијанија врз животната и работна средина.**

***Користење и заштита на земјоделско земјиште***

- Согласно **Просторниот план на Република Македонија, просторот на Републиката е поделен во 6 земјоделско-стопански региони и 54 микрорегиони. Предметната локација припаѓа на западниот земјоделско стопански регион со 7 микрорегиони.**
- При изработка на планската документација, неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредување на нормите и стандарди за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

***Шуми и шумско земјиште***

- Со цел да се отпочне реверзибилен процес, на пошумување на шумата во теренте каде таа некогаш постоела, и да се остварат оптимални користи од земјиштето и биолошките капацитети во шумарството, неопходно е паралелно изведување на одгледувачките и обновителните зафати со однапред одреден годишен изведбен план и програма; апсолутна предност да се дава на површините со изразена ерозија и теренте во непосредните сливови на вештачките акумулации; пошумувањето на голините со автохтони видови на дрвја, особено полу изворите на вида предвидени за кастрање и да се врши пошумување на голините и земјоделските површини, покрај фреквентните патишта, заради заштита од зголемениот степен на загаденост.

***Водостопанство и водостопанска инфраструктура***

- Една од основните стратешки определби во Просторниот план на Република Македонија во областа на водостопанството е заштита на водите чиј квалитет е од прва и втора класа и од кои е предвидено да се врши водоснабдување на населените места. Бидејќи реката Треска, во чиј сан се наоѓа просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се одликува со висок квалитет на водите, но и со голем воден потенцијал со ПВРМ предвидено е нивно зафаќање и изградба на РВС „Треска". Поради предвидениот РВС потребно е водење на соодветна политика во сешкупниот простор преку сливот на река Треска со цел да се зачува и заштити квалитетот на вејзините води како една од најважните резерви на чиста вода во Републиката.
- Планскиот опфат на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како постојни изворишта на

вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сликот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и пори.

- При *обезбедувањето* на потребните количини на вода за просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино потребна е синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода, рационално користење на водата преку примена на модерни технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем.
- Околу изворишт кој ќе се користи за водоснабдување да се оформат заштитни зони и да се дефинира режим на заштита во зоните.

*Енергетика и енергетска инфраструктура*

- **Локацијата за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови.**
- За електроенергетските корисници потребно е да обезбеди сигурно и непрекинато снабдување со електрична енергија со напон кој ќе биде во дозволените граници.

*Урбанизација и мрежа на населби*

- Иницијативата **изградба на објекти** со **намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино,** би требало да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно окружување од аспект на **поширока организација, инфраструктурна опременост, поширок квалитет на услугите во окружувањето, како и уредеост на просторот сето тоа базирано врз принципите на одржлив развој** како и **максимално почитување и градување на нормативите и стандарди за заштита на животната средина.**

*Домување*

- **Иницијативата изградба на објекти со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, е во функција на концептот, кој нуди квалитетни услуги во функција на стопанскиот развој и туризмот која се базира на популацијата и станбениот фонд во населбите во непосредна близина.**

*Јавни функции*

- Локацијата **изградба на објекти со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, е надвор од урбаниот ѕид на најблиските населби и нема претпоставки за организација на јавни функции на неа, што**

значи дека се исклучени и можностите за било каков конфликт помеѓу два типа на функции.

*Сообраќајна инфраструктура*

- Според Просторниот план на Република Македонија автопатската и магистралната патна мрежа релевантна за предметниот простор е:
  А2 - Граница со Бугарија - ГП Деве Баир - Крива Паланка - Страцин - Романовце - Кумановo - Миладиновце - обиколницa Скопје - Тетово - Гостивар - Кичево - Требениште - Струга - граница со Албанија - ГП Кафасан;
- Релевантен регионален патен правец за предметната локација, според Просторниот план на Република Македонија, влегува во групата на регионални патишта "Р2" и е со ознака:
  Р2233 - (Гостивар-врска со А2 -Чегране-клучка Тетово запад -врска со А2-Бревница);
- При изработка на планската документација од аспект на безбедноста во Патниот сообраќај, да се почитува релевантната законска регулатива од областа на Сообраќајот, како и важечките Законски и подзаконски акти кои ја допираат оваа област.

*Радиокомуникациска и кабелска електронско комуникациска мрежа*

- Локацијата на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема конфликт со постојните и планирани радиокомуникациски и кабелски електрински комуникациски мрежи.
- Преку кабелските електрински комуникациски мрежи, на крајните корисници треба да им се обезбеди сигурен пренос на јавни електронски комуникациски услуги со задоволување на одредени општи и посебни услови за квалитет, во согласност со Законот за електронските комуникации и препораките за обезбедување на одредено ниво на квалитет на пренос.

*Заштита на животната средина*

- Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во законската регулатива од областа на заштита на животната средина и подзаконските акти донесени врз нивна основа.
- Да се внимава да не дојде до исцрпување на земјиштето во мерка и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности.
- Да се следи и контролира присуството на загадувачки материи во воздухот со цел да се одржи квалитетот на воздухот во граници на дозволените нивоа на емисии.
- Да се предвидат соодветни технички зафати за пречистување на отпадните води и имплементација на технологии кои ќе овозможат нивно повторно искористување за истата или друга намена.
- Да се контролира квалитетот на пречистените отпадни води пред испуштање во најблискиот реципиент, со цел да се усогласат вредностите на

концентрацијата на материите присутни во пречистената отпадна вода со пропишаните гранични вредности на максимално дозволените концентрации на материите присутни во решението.

- Да се преземат активности за намалување на бучавата и вибрациите од опремата, со цел да се избегнат негативните ефекти од бучавата и да се почитуваат пропишаните граничени вредности за дозволено ниво на бучава во животната средина.
- Организирано управување со отпадот со цел да се минимизира негативното влијание врз животната средина, живото и здравјето на луѓето.
- Создавачот и/или поседувачот на отпадни материи е еминси ги сноси сите трошоци за санација на евентуално предизвиканите нарушувања во животната средина.
- Уредување на предметниот простор со заштитно и украсно зеленило. При изборот на вегетацијата да се даде приоритет на видовите (автохтони) со висок биоакумулативен капацитет за загадувачки материи.
- Да се изведуваат енергетски ефикасни објекти.

*Заштита на природно наследство*

- **Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.**
- **Мал дел од предметната локација навлегува во заштитено пошумено подрачје Јасен. При изработка на документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата, актот за проглсување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.**
- Доколку при изработка на документацијата на предметниот простор или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се предвидат соодветни мерки за заштита на природното наследство согласно Законот за заштита на природата.

*Заштита на културното наследство*

- Согласно податоците од Експертиот елаборат за заштита на културното наследство и Археолошката карта на Република Македонија[2] на подрачјето на катастарската општина Седларево нема евидентирани недвижни споменици на културата и археолошки локалитети.
- При изработка на плански документации од општо ниво да се утврди точната локација на евидентираното и регистрираното културно наследство и во тој смисла да се применат соодветните плански мерки за заштита на истото.

[2] МАНУ Скопје, 1996г.

- Доколку при изведување на земјаните работи се најде на археолошки артефакти, односно доаѓе до откривање на материјални остатоци со културно историска вредност, потребно е да се постапи во согласност со постоечката законска регулатива, Законот за заштита културното наследство и важечките законски и подзаконски акти кои ја доопфаќаат оваа област, односно веднаш да се запре со описаните градежни активности и да се извести надлежната институција за заштита на културното наследство.

***Туризам и организација на туристички простори***

- Предметната локација за којашто се наменети Условите за планирање, припаѓа на Шарско - Полошки туристички регион со утврдени 3 туристички зони и 14 туристички локалитети. Низ ова подрачје минува Транзитен туристички коридор којшто е од регионално значење.
- Согласно поставките на Концептот и критериумите за развој и организација на туристичката дејност, за нецречен развој на вкупната туристичка понуда на ова подрачје, се препорачува, при идната организација на стопанските дејности да се почитуваат критериумите за заштита и одржлив економски развој.

***Заштита од воени разурнувања, природни и техничко технолошки катастрофи***

- Локацијата за која се наменети условите за планирање на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во простори погодни за слободни територии. Според тоа во согласност со Законот за заштита и спасување, задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.
- Задолжителна примена на мерки за заштита од пожар.
- Анализираниот простор се наоѓа во подрачје каде се можни потреси со јачини до VII степени по МКС, што наметнува задолжителна примена на нормативно - правна регулатива, со која се уредени постапките, условите и барањата за постигнување на технички конзистентен и економски одржлив степен на сеизмичка заштита, кај изградбата на нивните објекти.

***Насоки за потребата од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина***

- При донесувањето на Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратегиска оцена за документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, задолжително да се земат во предвид насоките за потреба од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина, како и забелешките и заклучоците од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија и Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.

# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**

# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

Тема:
*Биланс на намена на површините*

***Користење на земјиштето***

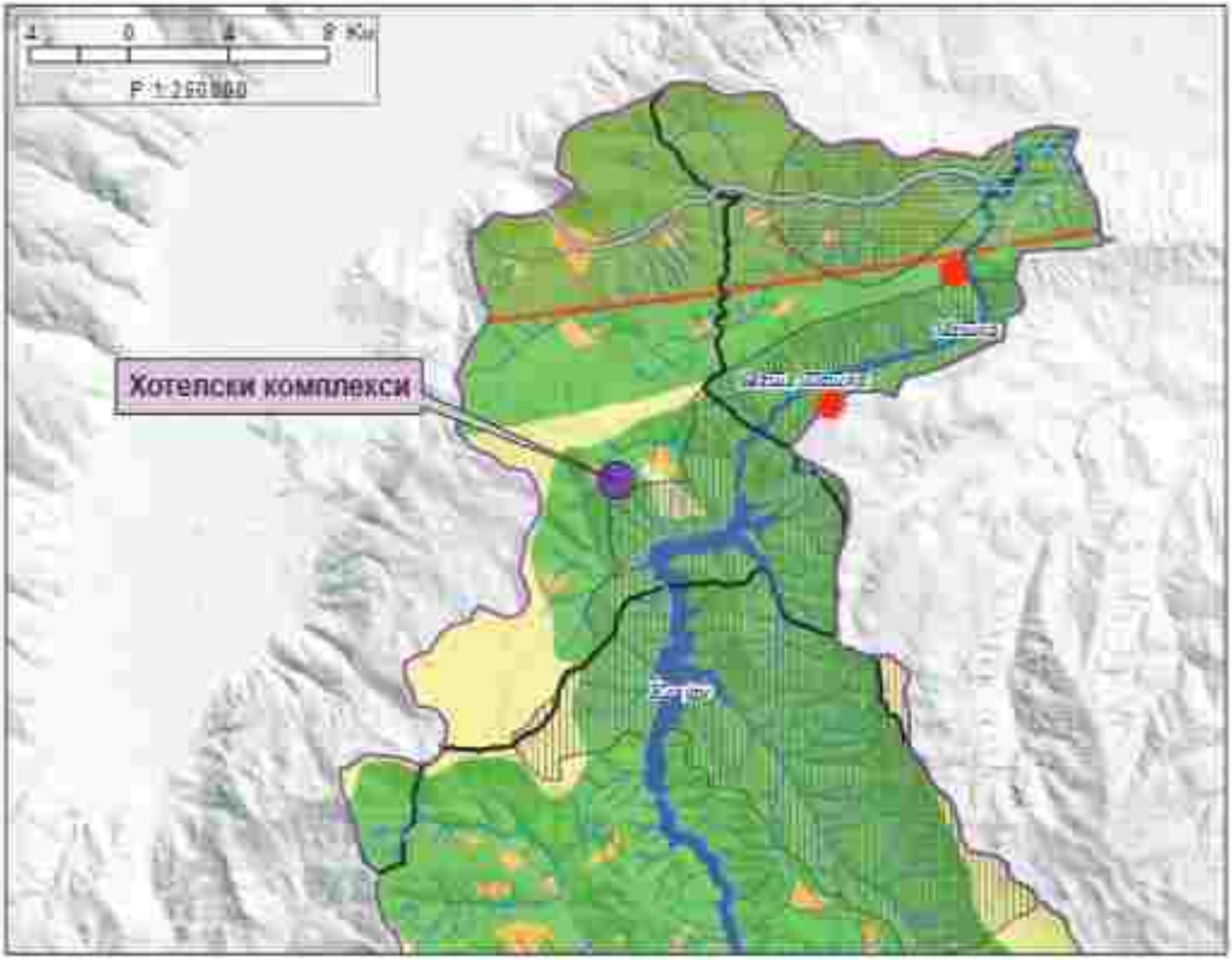
*Карта бр. А3030711*

**Легенда:**

- високопланинско пасиште
- земјоделско земјиште
- шума и шумско земјиште
- повеќенаменско подрачје "Јасен"
- наводнувана површина
- зона за експлоатација на минерали
- транзитен коридор
- граница на туристички регион
- автопат
- магистрален пат
- регионален пат
- железничка пруга
- граница на сливно подрачје
- град
- општински центар
- река

**Туристички локалитет**

- еверски локалитет
- градско туристички центар
- планинско климатско-лекувалишен локалитет
- раѓинчароско-ридско климатско-лекувалишен локалитет



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

**-разработка-**

# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА

**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:

*Синтезни карти*

Тема:

*Просторно-функционална организација*

***Систем на населби и сообраќајна мрежа***

*Карта бр. А3030712*

**Легенда:**

- центар на мезорегион
- центар на микрорегион
- центар на рурална општина
- село
- граница на слив. подрачје
- општинска граница
- акумулација
- река

**Оски на развој**

- западна
- северна

**Сообраќајна мрежа**

- автопат
- магистрален пат
- регионален пат
- железница

**Здравство**

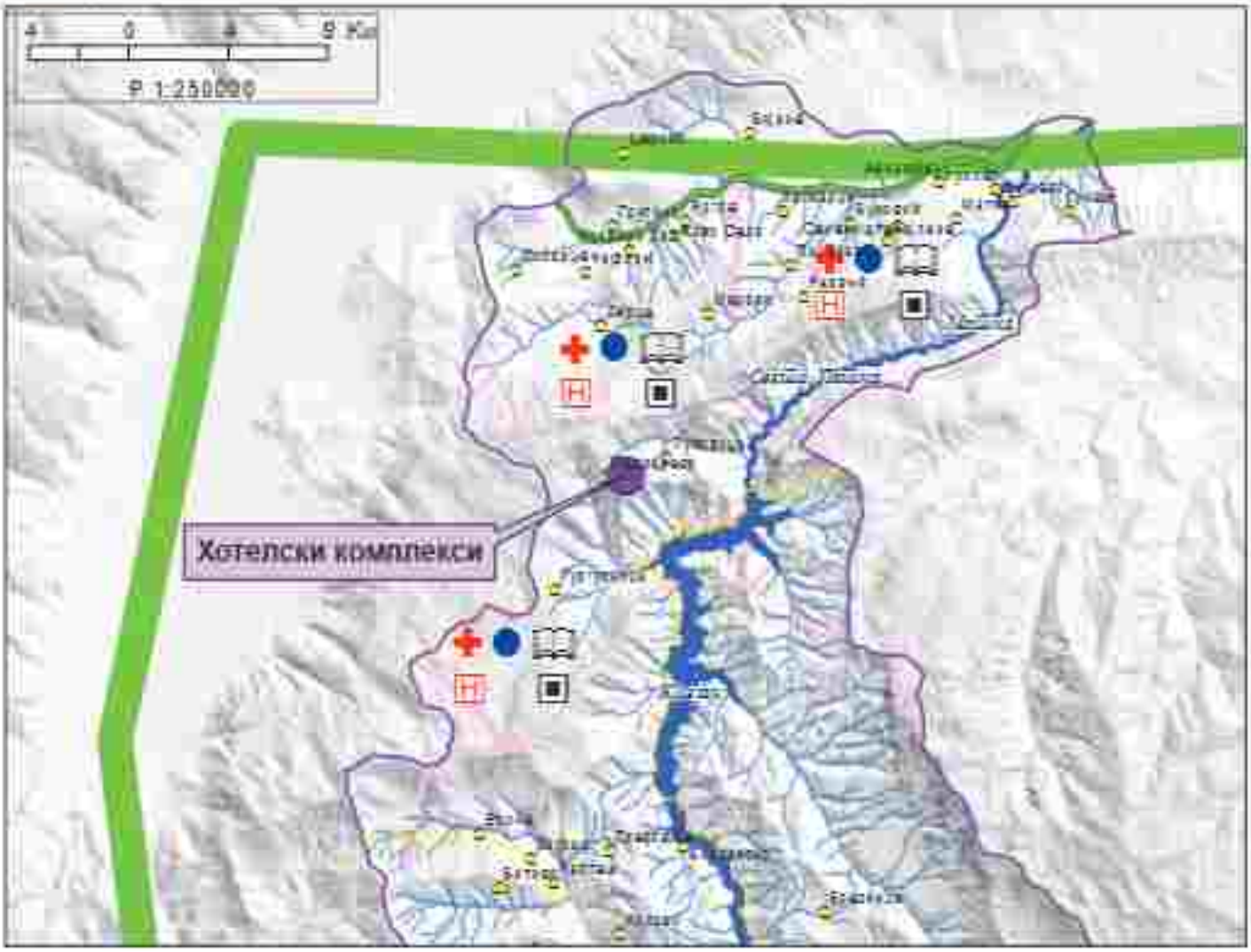
- примарна здравствена заштита
- секундарна здравствена заштита

**Образование**

- основно
- средно
- високо

**Култура**

- библиотека
- дом на култура
- музеј и завод за заштита на споменици од културата



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**
# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

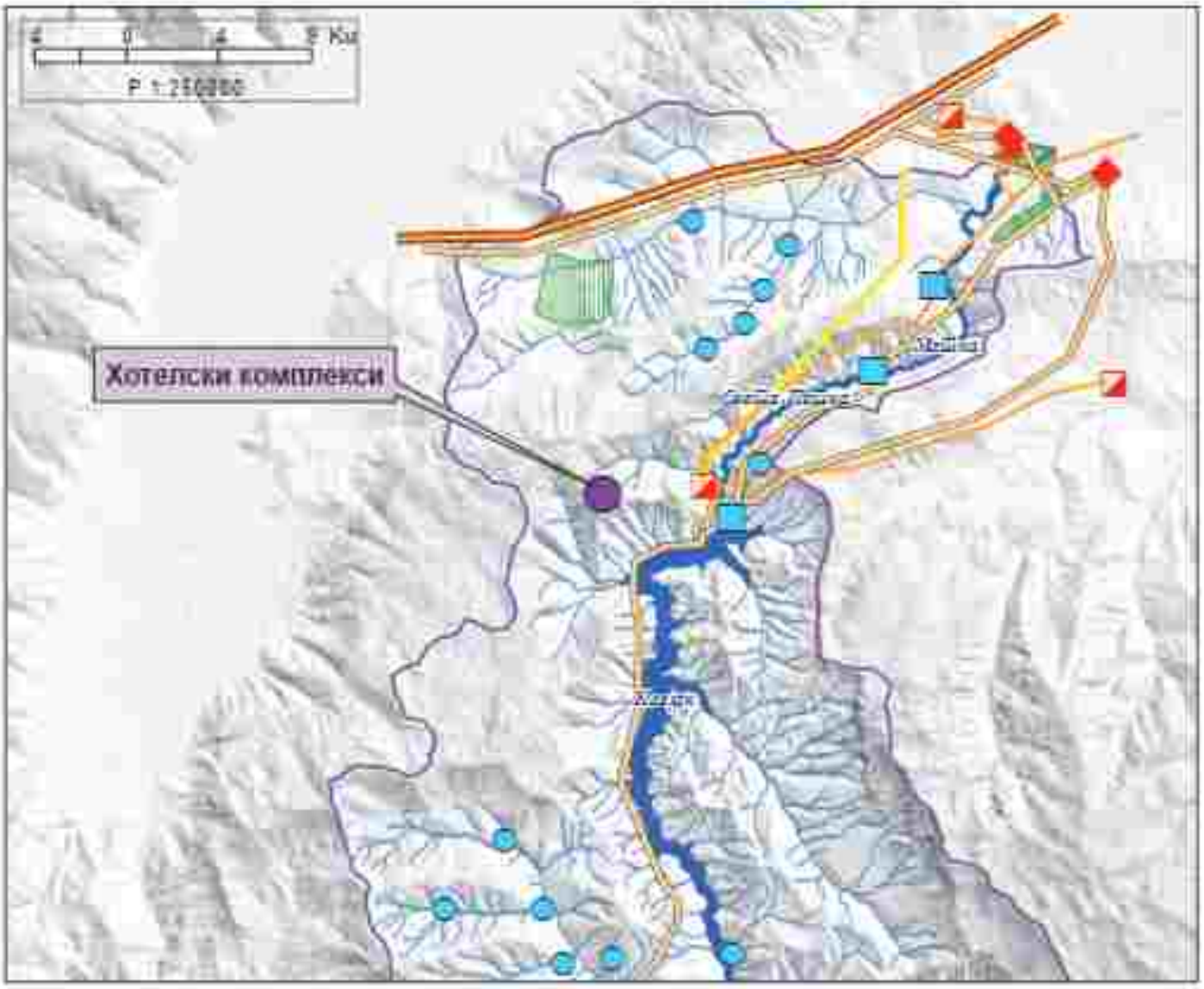
Тема:
*Инфраструктурни системи*

## *Водостопанска и енергетска инфраструктура*

*Карта бр. А30307 13*

**Легенда:**

- граница на сливно подрачје
- трафостаница 110 kV
- трафостаница 35 kV
- далновод 220 kV
- далновод 110 kV
- далновод 35 kV
- гасовод
- хидроелектрана
- мала и мини хидроелектрана
- термоелектрана
- акумулације
- акумулације по 2020
- река Треска
- притока
- рибник
- наводнувани површини
- наводнувани површини по 2020
- РВС „Треска"
- РВС „Студеничица"
- лежиште на рудник Осломеј-Исток
- лежиште на искористен рудник
- неискористен рудник
- можно лежиште на рудник
- град
- општински центар



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
**-разработка-**

# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
**2005 - 2020**

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

*Карта бр. А3830714*

Тема:
*Заштита и унапредување на животната средина и културното наследство*

***Реонизација и категоризација на просторот за заштита***

Легенда:

- граница на сливно подрачје
- општинска граница
- град
- општински центар
- акумулација
- река

Рекултивација на деградирани простори

- јаловишта и површински коп за јаглен
- деп. за комунален цврст отпад и диви деп.
- депонија за технички и рудnички отпад
- регионална депонија
- индустриски загадувач

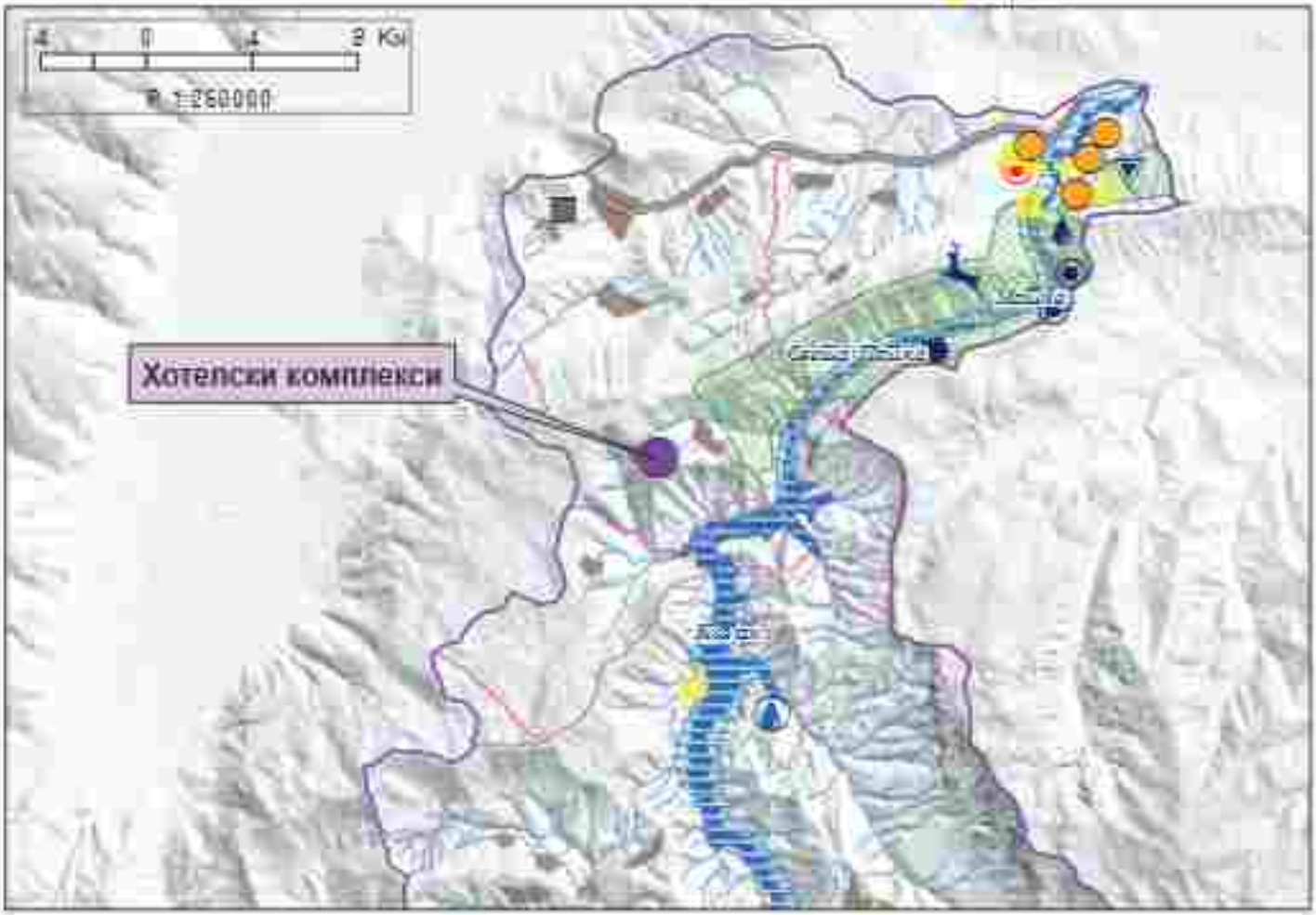
Споменик на природата

Заштитен
- ботанички
- заштитен предел
- зоолошки
- пештера
- хидролошки

Предложен
- ботанички
- дендролошки
- зоолошки
- карактер. пејзаж
- пештера
- природен резерват
- хидролошки

Превентивна заштита
- заштитна зона на акумулации и реки
- заштита на шуми
- заштитна зона на изворишни простори
- заштита на земјоделско земјиште
- заштита на простор со природни вред.

Културно-историско наследство
- археолошки локалитет
- црква
- куќа
- манастир
- споменик гробница
- тврдина



СЕКТОР ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
SEKTORI I PLANIFIKIMIT HAPËSINOR

Арх.бр./Nr. Arkiv. 15-4319/2
Дата/Data: _____

Врз основа на член 42, став (1) и став (9) од Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 32/20, 111/21, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25), а во врска со член 4, став (3) од Законот за спроведување на Просторниот план на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр.39/04), министерот за животна средина и просторно планирање, го донесе следното:

Bazuar në nenin 42, paragrafi (1) dhe paragrafin (9) të Ligjit për planifikim urban ("Gazeta zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 32/20, 111/21, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 dhe 127/25), dhe në lidhje me nenin 4, paragrafi (3) të Ligjit për zbatimin e planit hapësinor të Republikës së Maqedonisë ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 39/04), Ministri i Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor miratoi:

Р Е Ш Е Н И Е
за Услови за планирање на просторот

1. Со ова Решение на Општина Желино се издава Дополна на Услови за планирање на просторот со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино.

Површината за која што се издаваат Условите за планирање на просторот изнесува 32,63 ha, на дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161, дел од КП 2163 и дел од КП 1919, КО Седларево, Општина Желино.

Дополната се изработува заради проширување на границата на планскиот опфат на претходно издадените Услови за планирање на просторот за Урбанистички план вон населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, со тех.бр.У09420 (со површина 40,98 ha) и Услови за планирање на просторот за хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино, со тех.бр.У09420i (со површина 6,7 ha).

Планскиот опфат влегува во границите на Просторниот план на регионот на сливот на реката Треска.

A K T V E N D I M
për Kushtet e Planifikimit Hapësinor

1. Me këtë Aktvendim Komunës së Zhelinës i jepen Plotësim i Kushteve për planifikimin e hapësirës me destinim kompleks hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë.

Sipërfaqja për të cilën jepen Kushte për planifikimin e hapësirës është 32,63 ha, në një pjesë të PK 100, pjesë të PK 101/1, PK 101/2, pjesë të PK 114, PK 432/1, pjesë të PK 432/2, pjesë të PK 2161, pjesë të PK 2163 dhe pjesë të PK 1919, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë.

Plotësimi është përgatitur për shkak të zgjerimit të kufirit të zonës planifikuese të Kushteve të mëparshme për planifikimin e hapësirës për Planin urbanistik jashtë zonës së banuar për ndërtimin e qendrës sportive-rekreative Sedlarevë me përmbajtje shoqëruese, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë, me nr. teknik U09420 (me sipërfaqe 40,98 ha) dhe Kushteve për planifikimin e hapësirës për kompleks hotelierik, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë, me nr. teknik U09420i (me sipërfaqe 6,7 ha).

Sipërfaqja planifikuese hyn brenda kufijve të Planit hapësinor të rajonit të pellgut të lumit Treska.

Видот на планската документација да се усогласи со Законот за урбанистичко планирање и Правилникот за урбанистичко планирање.

Условите за планирање на просторот треба да предвидуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот и постојување на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот во соодветниот плански документ, во согласност со Просторниот план на Република Македонија.

2. Условите за планирање на просторот од точка 1 на ова Решение, изработени од Агенцијата за планирање на просторот со тех. бр. УС94208 се составен дел на Решението.

3. Дополнета на Условите за планирање на просторот со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино, содржат општи и посебни одредби, насоки и решенија и заклучни согледувања со обврзувачка активност од планската документација од повисоко ниво и графички прилози кои претставуваат извод од планот.

4. Меѓу приоритетните определби на Просторниот План е заштита на земјоделското земјиште, а особено стриктно ограничување на трансформацијата на земјиште од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето. Планскиот опфат се наоѓа земјишта под пасишта, шуми и камењар од 7-ма и 8-ма бонитетна класа.

5. Доносителот или изработувачот кој ја подготвува планската документација е должен да ги прибави сите податоци што произлегуваат од општите и посебните мерки за заштита на животната средина, природата и водите за конкретниот зафат и за соседните подрачја што граничат со планскиот опфат, а што се неопходни за изработување на урбанистичкиот план или урбанистички проект, согласно член 47 од Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на

Ligji i dokumentacionit planor duhet të jetë në përputhje me Ligjin për Planifikim Urbanistikë dhe Rregulloren për Planifikim Urbanistik.

Kushtet për planifikim hapësinor duhet të paraqesin parametra hyrës dhe udhëzues për planifikimin hapësinor dhe vendosjen e koncepteve dhe zgjidhjeve të planifikimit në të gjitha fushat që kanë të bëjnë me planifikimin hapësinor në dokumentin përkatës planor, në pajtim me Planin Hapësinor të Republikës së Maqedonisë.

2. Kushtet për planifikim hapësinor nga pika 1 e këtij Aktvendimi, të përgatitura nga Agjencia e Planifikimit Hapësinor me nr. teknik UС94208 janë një pjesë përbërëse e Aktvendimit.

3. Plotësim i Kushteve për planifikimin e hapësirës me destinim kompleks hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë, përmbajnë dispozita të përgjithshme dhe të veçanta, udhëzime dhe zgjidhje dhe vlerësime përmbyllëse me sa përmban detyrimet nga dokumentacioni planor i nivelit më të lartë dhe ilustrime grafike që paraqesin Ekstrakt nga plani.

4. Ndër përcaktimet prioritare të Planit Hapësinor është mbrojtja e tokës bujqësore, e veçanërisht organizimi i ndalimit i transformimit të tokës nga klasa klasifikuese prej I-IV për përdorim jo bujqësor, si dhe ruajtja e cilësisë dhe pjellorisë natyrore të tokës. Fushëveprimi planifikues ndodhet në tokë me kullota, pyje dhe shkëmbinj të klasës së 7-të dhe të 8-të bonitet.

5. Miratuesi ose hartuesi që përgatit dokumentacionin e planifikimit është i detyruar të marrë të gjitha të dhënat që rrjedhin nga masat e përgjithshme dhe të veçanta për mbrojtjen e mjedisit, natyrës dhe ujërave për shtrirjen specifike dhe për zonat fqinje që kufizohen me objektin planor, e që janë të nevojshme për zhvillimin e planit urbanistik ose projektit urbanistik, në pajtim me nenin 47 të Ligjit për planifikim urbanistik ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.

Република Северна Македонија" бр. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25)

6. Согласно Студијата за заштита на природно наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија, на просторот кој е предмет на разработка не дополна на услови за планирање на просторот за хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство. Предметната локација навлегува во заштитено повеќенаменско подрачје **Јасен**.

7. Согласно податоците од Експертниот елаборат за заштита на културното наследство и Археолошката карта на Република Македонија на подрачјето на катастарската општина Седларево има еден евидентиран недвижен споменик на културата и археолошки локалитети.

8. При донесувањето на Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратегиска оцена за документацијата за предметниот простор со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино, задолжително да се земат во предвид насоките за потреба од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина, како и забелешките и заклучоците од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Општина Желино, врз основа на член 42, став (1) од Законот за урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Македонија" бр. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 и 127/25), поднесе барање преку е-урбанизам, со број на постапка УПП 74476 од 27.08.2025 година, до Агенцијата за планирање на просторот за издавање на Дополна на Условите за планирање

32/20, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 dhe 127/25).

6. Sipas Studimit për mbrojtjen e trashëgimisë natyrore, të përgatitur për nevojat e Planit hapësinor të Republikës së Maqedonisë, në hapësirën që është objekt i përgatitjes së planësimit të kushteve për planifikimin e hapësirës për kompleks hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë, nuk ka trashëgimi natyrore të regjistruar apo të evidentuar. Lokacioni në fjalë ndodhet brenda zonës së mbrojtur shumëfunksionale **Jasen**.

7. Sipas të dhënave nga Elaborati ekspert për mbrojtjen e trashëgimisë kulturore dhe Harta arkeologjike e Republikës së Maqedonisë, në territorin e komunës kadastrale Sedlarevë ka një monument të paluajtshëm kulture të evidentuar dhe lokalitete arkeologjike.

8. Gjatë miratimit të Vendimit për zbatimin ose moszbatimin e vlerësimit strategjik për dokumentacionin e hapesirës në fjalë – me destinim kompleks hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë – është e domosdoshme të merren parasysh udhëzimet për nevojën e zbatimit të Vlerësimit strategjik të ndikimit në mjedisin jetësor, si dhe vërejtjet dhe konkluzionet nga fushat sektoriale të përfshira në Planin hapësinor të Republikës së Maqedonisë.

ARSYETIM

Komuna e Zhelinës, në bazë të nenit 42, paragrafi (1) të Ligjit për Planifikim Urbanistik ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 32/20, 111/23, 171/24, 224/24, 40/25, 101/25 dhe 127/25) ka paraqitur kërkesë përmes e-urbanizmit, me numër të procedurës UPP 74476 me datë 27.08.2025, Agjencisë për Planifikim Hapësinor për dhënien e Plotësim i Kushteve për planifikimin e hapësirës me


Министерство за животна средина и просторно планирање на Република Северна Македонија
Плоштад „Јане Сандански" бр. 5, Скопје
Република Северна Македонија

Ministria e Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor e Republikës së Maqedonisë së Veriut
Sh.a. "Jane Sandanski" nr. 5, Shkup
Republika e Maqedonisë së Veriut

+389 2 3224 999
www.mepp.gov.mk

на просторот со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино.

Согласно член 42, став (8) од истиот закон, Агенцијата за планирање на просторот ја изработи Дополната на Условите за планирање на просторот со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино и ги достави до Министерството за животна средина и просторно планирање под бр. 15-4319/1 од 22.10.2025 година.

Дополна на Условите за планирање на просторот со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино, претставуваат влезни параметри и смерници при планирањето на просторот и поставувањето на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот.

Заклучните согледувања, дефинирани во Условите за планирање на просторот кои произлегуваат од Просторниот план на Република Македонија претставуваат обврзувачки активности во понатамошното планирање на просторот.

Врз основа на горенаведеното, се одлучи како во диспозитивот на ова решение.

ПРАВНА ПОУКА: Против решението за услови за планирање на просторот може да се поведе управен спор пред надлежен суд во рок од 15 дена од приемот на решението.

destinim kompleks hoteliер, KK Sedlareve, Komuna Zheline.

Në bazë të nenit 42, paragrafi (8) të ligjit me të njëjtin emër, Agjencia e Planifikimit Hapësinor ka përgatitur Plotësim i Kushteve për planifikimin e hapësirës me destinim kompleks hoteliер, KK Sedlareve, Komuna Zheline dhe i ka dorëzuar Ministrisë së Mjedisit Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor me nr. 15-4319/1 nga 22.10.2025.

Plotësim i Kushteve për planifikimin e hapësirës me destinim kompleks hoteliер, KK Sedlareve, Komuna Zheline, paraqesin parametra dhe udhëzime hyrëse në planifikimin e hapësirës dhe vendosjen e koncepteve dhe zgjidhjeve planifikuese në të gjitha fushat relevante për planifikimin e hapësirës.

Konkludat përmbyllëse, të përcaktuara në Kushtet e Planifikimit Hapësinor që dalin nga Plani Hapësinor i Republikës së Maqedonisë, paraqesin aktivitete të detyrueshme në procesin e planifikimit të mëtutjeshëm hapësinor.

Në bazë të asaj që u sa më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi.

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij Aktvendimi për kushtet e planifikimit të hapësirës, mund të ngritet një padi administrative përpara gjykatës kompetente brenda 15 ditëve nga pranimi i Aktvendimit.

МИНИСТЕР/ MINISTËR
**Izet Mexhiti**

Изработил/Përpiloi: Ismail Shehabi, советник / këshilltar
Контролирал/Kontrolloi: Сања Фурнаџиска, раководителка на одделение / udhëheqëse e njësisë
Одобрил/Miratoi: Ибер Ахмети, раководителка на сектор / udhëheqëse e sektorit

Кабинет на министер / Kabineti i ministrit
Согласен / Me pëlqim të: Особен советник на Кабинетот на министерот / këshilltar i posaçëm i Kabinetit të Ministrit
Нихат Аџиоски / Nihat Ajdinoski

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

SPATIAL PLANNING AGENCY

# ДОПОЛНА НА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

со намена хотелски комплекси, КО Седлариево

ОПШТИНА ЖЕЛИНО

КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ПРОСТОРНИОТ ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Тех. бр. УО9-6288

Скопје, октомври 2025

# ДОПОЛНА НА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

**со намена хотелски комплекси, КО Седларево**

ОПШТИНА ЖЕЛИНО

**КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ПРОСТОРНИОТ ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

**Барател: Општина Желино**

Тех. бр. У09/2025

Раководител на задачата
м-р Анита Кочан д.е.р.

Anita Kochan

Одобрил/Miratoi: д-р Душица Трпчевска Ангелковиќ, д.и.а.
/Раководителка на секторот за просторно планирање/

Dushica Trpchevska Angelkovikj

Digitally signed by Dushica Trpchevska Angelkovikj
Date: 2025.10.29 09:33:47 +02'00'

Агенција за планирање на просторот
Директор

Aleksandar Gelevski

Digitally signed by Aleksandar Gelevski
Date: 2025.10.30 14:33:55 +02'00'

Александар Гелевски, д.и.а.

Скопје, октомври 2025

# ДОПОЛНА НА УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

## со намена хотелски комплекси, КО Седларево

## ОПШТИНА ЖЕЛИНО

На седницата одржана на 11.06.2004 година, Собранието на Република Македонија, го донесе Просторниот план на Република Македонија како најнизок, стратешки, долгорочен, интегрален и развоен документ, заради утврдување на рамнотежен и одржлив просторен развој на државата, определување на намената, како и уредувањето и користењето на просторот.

Со Просторниот план се утврдуваат условите за хумано живеење и работа на луѓето, рационалното управување со просторот и се обезбедуваат услови за спроведување на мерки и активности за заштита и унапредување на животната средина и природата, заштита од елементарни дејствија, природни и технолошки катастрофи.

Имајќи ја предвид важноста на Просторниот план, со донесувањето на Планот се донесе и Закон за спроведување на Просторниот план на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија" бр. 39/2004).

Со Законот се уредуваат условите начелата и динамиката на спроведувањето на Просторниот план, како и правата и одговорностите на субјектите во спроведувањето на Планот. Законот за спроведување на Просторниот план на Република Македонија, се заснова врз следните основни начела:

- јавен интерес на Просторниот план на Република Македонија;
- единствен систем во планирањето на просторот;
- јавност во спроведувањето на Просторниот план;
- стратешкиот карактер на просторниот развој на државата;
- следење на состојбите во просторот;
- усогласување на стратешките документи на државата и сите зафати и интервенции во просторот;
- координација на Просторниот план на Република Македонија, со другите просторни и урбанистички планови и другата документација за планирање и уредување на просторот, како и со субјектите за вршење на стручни работи во спроведувањето на Планот.

Спроведувањето на Планот подразбира задолжително усогласување на сооднесените стратегии, основи, други развојни програми и сите видови на планови од пониско ниво, со Просторниот план.

Според член 4 од овој Закон, Просторниот план, се спроведува со изготвување и донесување на просторни планови на региони, просторни планови на подрачја од посебен интерес, како и со урбанистички планови за населените места и друга документација за планирање и уредување на просторот, предвидени со закон. За изготвување и донесување на плановите од став 2 на овој член, Министерството надлежно за работите на просторното планирање, издава решение за услови за планирање на просторот.

Условите за планирање на просторот, според овој Закон, содржат општи и посебни одредби, насоки и решенија од планската документација од повисоко ниво и графички прилог или прилози кои ги прикажуваат решенијата на Планот.

Во конкретниот случај **дополната на Условите за планирање на просторот е наменета за изградба на хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино.**

**Површината за која што се издаваат условите за планирање на просторот изнесува 32,63 ha** на дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161, дел од КП 2163 и дел од КП 1919, КО Седларево, Општина Желино.

Дополната се изработува заради проширување на границата на планскиот опфат на претходно издадените Услови за планирање на просторот за Урбанистички план или населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, со тех.бр. 1089420 (со површина 40,98 ha) и Услови за планирање на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, со тех.бр. 1094208 (со површина 6,7 ha).

Планскиот опфат влегува во границите на планскиот опфат на Просторен план на регионот на сливот на река Треска.

**Видот на планската документација да се усогласи со Законот за урбанистичко планирање и Правилникот за урбанистичко планирање.**

Условите за планирање треба да претставуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот и поставување на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот, обработени во согласност со **Просторниот план на Република Македонија.**

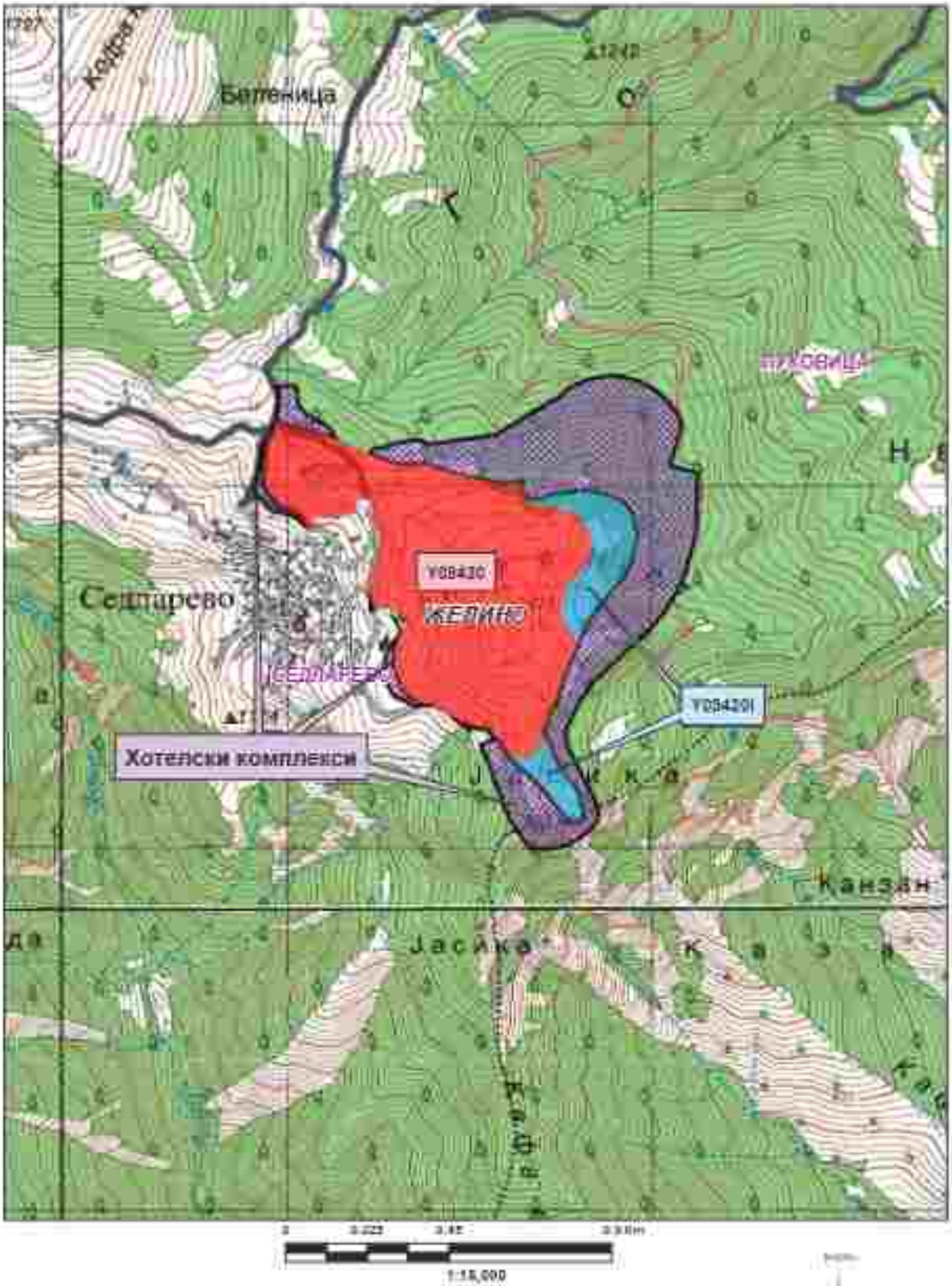
*Основни определби на Просторниот план*

Основната **стратешка определба** на Просторниот план на Републиката е остварување на повисок степен на вкупната функционална интегрираност на просторот на државата, како и **обезбедување услови за значително поголема инфраструктурна и економска интеграција со соседните и останатите европски земји.** Остварувањето на повисок степен на интегрираност на просторот на Републиката подразбира **намалување на регионалните диспропорции,** односно квалитативни промени во просторната, економската и социјалната структура. Во инвестиционите одлуки, стриктно се почитуваат локациските, техно-економските и критериумите за заштита на животната средина, кои се усвоени на национално ниво.

Една од основните цели на Просторниот план се однесува на штедење, рационално користење и заштита на природните ресурси, искористување на погодностите за производство и лоцирање на активности на простори врзани со местото на одгледување или искористување. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е **заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земиштето од I - IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.**

Во напорите за унапредување на квалитетот на живеењето во Република, посебно големите се стива на унапредувањето и заштитата на животната средина. Состојбата на животната средина и неопходните барања се битен фактор на ограничување во планирањето на активностите, заради што е неопходна процена на влијанијата врз животната средина. Посебно значење имаат заштитата и промоцијата на вредните природни богатства и пејсажите подрачја со посебна намена и со природни вредности, важни за биодиверзитетот и квалитетот на животната средина, како и заштитата и промоцијата, или соодветниот третман на културното богатство согласно со неговата културолошка и цивилизациска важност и значење.

## Местоположба на локацијата и ружа на ветрови




Општинска граница

Катастарска граница

УГПВНМ за спортско-рекреативен центар-Y09420

Хотелски комплекси-Y09420I



***Природни и климатски карактеристики***

**Природните карактеристики** на едно подрачје претставуваат збир на вредности и обележја создадени од природата, а без учество и влијание на човекот. Тие ги опфаќаат: географската и геоморфолошката положба на подрачјето, рељефните карактеристики, геолошките, педолошките, хидрографските, сеизмичките, климатските и други карактеристики на подрачјето.

Предметната локација за Дополна на Условни за планирање на просторот за хотелски комплекси се простира источно и југоисточно, од населено место Седларево на надморска висина од 1250-1375 метри во КО Седларево, Општина Желино.

Климата во ова подрачје е **умерено континентална**, со релативно изедначена влажност преку цели години, која изнесува 7%. Магиите се ретка појава. Ветровите дуваат преку целата година, а најчесто во пролет со брзина од 0,6m/s. Честотата е најголема од север со 220‰, северозапад со 76‰ и северен тек со 90‰. Просечната годишна температура изнесува 10,8°C, со просечен годишен минимум од 4,9°C и просечен годишен максимум 16,7°C. Мразовитиот период во текот трае 167 дена, а денови со снег има 43. Овој број на денови е многу зависен од надморската височина. Просечно годишно паѓаат 724,3 mm врнежи. Во текот на годината во просек има 87 ведри денови, 154 облачни денови и 124 тмурни денови.

**Полошка Котлина** - Се наоѓа меѓу Шар Планина, Бушовик, Сува Гора и Жедев. Се протега во правец северозапад-југоисток, а е поделена на Горен Полог - гостиварскиот дел и Долен Полог - тетовскиот дел. Котлината зафаќа околу површина од 1475km² и се наоѓа на надморска височина меѓу 300 и 2747m. Само рамничарскиот дел зафаќа површина од 33200ha и се простира меѓу 400 и 600m надморска височина, односно има просечна надморска височина од 500m. Полошката котлина е затворена од сите страни, со исклучок кон источниот раб каде по долината на Вардар, низ Дервенската Клисура и претворбеската долина, односно Кадрмаш Богаз комуницира со Скопската Котлина.

Според настанувањето таа е тектонска потолина која во олитомиоценот се спуштила по дизјунктите на раседите под Шар Планина и оние под Сува Гора и Жедев. Кон котлинското дно планините се спуштаат со стрмни падини.

Појасите на езерски глини кај с. Желино и езерските тераси како Балтепе над Тетово и оние кај Сарајбиште и Желино зборуваат за езерската фаза низ која поминала Полошката Котлина. По истекувањето на Полошкото Езеро започнала флувијалната фаза за време на која Вардар го издлабил своето корито. Истовремено своите корита ги издлабиле и неговите шарски притоки, натрупувајќи го речниот нанос во вид на пространи брановидни рамнини по целото подножје на Шар Планина.

Основниот почвен тип во Полошката Котлина се делувијалните почви. Тие зафаќаат површина од 24500ha. Генетски тоа се млади почви и секоја година се обновуваат со наноси од поројните и речиците. Го покриваат целиот западен и северозападен дел од котлинското дно, а во место со протегаат по целата површина на Полог доаѓајќи се до текот на Вардар. На овој тип почви со голем успех се одгледуваат овошните дрвја (посебно јаболко), виновата лоза, градинарските култури (посебно пиперки и зелка), житата и тутунот.

Црвенозем кои генетски се најстар тип на почва зафаќаат површина од околу 4000ha и се распространети во атарите на селата Здуње, Добреше, Врачиште, Долно Пазчиште и други. Во североисточниот дел од котлината во атарот на с. Нерезите ви овој тип почва моќни добро успева и се одгледува тутунот и виновата лоза.

Од двете страни по течението на реката Вардар низ Полошката Котлина, во близина на речното корито се простираат алувијалните почви. Зафаќаат површина од 3620ha и поради излевањето на водата често се преплавуваат. На овој тип почва успешно се одгледуваат пченка, грав, шеќерна репка, крмни растенија и бели жита.

Во аграрен поглед, Полошката Котлина е поделена на три реони. Првиот ги зафаќа падините на Шар Планина и дел од Полошката рамнина. Се протега на простор од околу 20000ha, а се специјализирал за градинарско производство и овоштарство. Овде се протегни питорките од Речица, крвавдот од Бањица и гравот од Пазчиште. На падините на Шар Планина на надморска височина од 600 до 800m се јавуваат густи природни комплекси на костени и орев. Вториот реон е изразито рамничарски и се протега них целата котлина од левата страна на Вардар. Зафаќа површина од околу 11000ha. Тоа е житарско-овоштарски и сточарски реон. Се одгледуваат пченка, пченица, крмни растенија и јаболка. Третиот реон ги зафаќа површините од десната страна на р. Вардар, се до подножјето на Сува Гора и Жедок. Овде обработливите површини се ограничени и зафаќаат околу 2500ha. На нив главно се одгледува тутун и винова лоза.

Податоците се од мерната станица во Тетово.

***Економски основи на просторниот развој***

Концептот на планиран развој и просторна разместеност на производните и услужни дејности во Просторниот план на Република Македонија се темели на дефинираните цели на економскиот развој во "Националната стратегија на економскиот развој", определбите за рационално користење на потенцијалите и погодностите на развојот, поставеноста на системот на населби, како и политиката за порамномерна и рационална просторна организација на економските дејности.

Според економската структура, фазата од развојот во која се наоѓа економијата, степенот на расположливоста на факторите, економските состојби и економската позиција на Република Македонија во светот, идниот развој на македонската економија е детерминиран од насоките и комбинацијата на инвестициите со другите развојни фактори во државата.

Концепцијата на просторната организација на производните и услужни дејности полази од објективните фактори, пазарните услови, доминацијата на приватната сопственост во економските системи и одлуките на државните и локалните органи. се остварува како комбинација на концентрацијата на стопанството на одделни места и дисперзија во просторот кои се комплементарни приоди во развојот и просторната разместеност на економските дејности.

Со развојот на економијата и со агломерирањето на населението во просторот, се формираат центри-пилови на развојот како што е Градот Тетово со гравитационо влијание врз просторот за кој се наменети Условите за планирање.

Подолните на развој ги формираат осите на развојот условени од географските карактеристики на просторите, т.е. релјефот, течењата на реките, потоа дејностите односи, комуникациите, како и изградените инфраструктурни системи и стопански капацитети.

Со Просторниот план на Република Македонија дефинирани се пет оски на развој од кои релевантна за опшитините на чиј простор се наоѓа локацијата за која се наменети Условите за планирање е „Северната развојна оска" која се формирала во Втората светска војна до денес, во северниот и западниот дел на државата и ги поврзува градовите: Крива Паланка - Куманово - Скопје - Тетово - Гостивар - Кичево - Охрид - Струга. Во современите промени, оваа оска продолжува на исток кон Кустендил – Р. Бугарија и на запад кон Ѓевгелија – Р. Албанија.

Развојните оски имаат значајна улога во просторната организација, а во прв ред за модернизација на патиштата, за изградбата на гасоводи, гасоводи итн., со што ќе се создадат предуслови за поттикнување на развојот на вкупната економија во регионот и интегрален просторен развој на Државата.

При спроведувањето на стратегијата за организација и користење на просторот за производните и услужни дејности, решенијата во просторот треба да овозможат поголема атрактивност на просторот, **заштита на природните и создадени ресурси и богатства**, сообраќајно и информативно поврзување, **локациона флексибилност** и почитување на објективните фактори на развојот.

**Реализацијата на документацијата со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, ќе биде во функција на развој на туризмот во локалната економија. Меѓутоа, појдовна поставка за просторниот и регионалниот развој е дека за просторното и урбанистичкото планирање не се доволни сознанијата за развитокот на стопанството во земјата, туку треба да се согледаат и да се предвидат и последиците од тој развиток врз неговото разместување во просторот.**

**Според определбите на Просторниот план, идниот развој и размештеност на производните и услужни дејности треба да базира на одржливост на економијата применувајќи ги законитостите на пазарната економија и релевантната законска регулатива од областа на заштитата на животната средина, особено превенција и спречување на негативните влијанија врз животната и работна средина.**

*Користење и заштита на земјоделското земјиште*

**Зачувувањето, заштитата и рационалното користење на земјоделското земјиште** е основна планска определба и главен предуслов за ефикасно остварување на производните и другите функции на земјоделството, а конфликтните ситуации кои ќе произлегуваат од развојот на другите стопански и општествени активности ќе се решаваат врз основа на критериуми за глобална општествено-економска рационалност и оправданост со што ќе се постигнат следните заштитни цели:

- Запирање на тенденциите на прекумерна и стихијна пренамена на плодните површини во непродуктивни цели;

- Зголемување на продуктивната способност на земјоделското земјиште и подобрување на структурата на обработливите површини во функција на поголемо производство на храна;
- Привремено или трајно исклучување од процесот на производство на храна на теренте каде концентрацијата на токсични материи од сообраќајни коридори во земјиштето, воздухот и водата се над дозволените норми;
- Рекултивирање и враќање на деградираното земјиште во земјоделска намена со мелиоративни и агротехнички зафати;
- Искористување на компаративните предности и погодности на одделни подрачја и стопанства за повисок степен на финализација и задоволување на потребите на преработувачките капацитети и нивна ориентација кон извоз;
- Обезбедување на материјални и други услови за дефинирање и реализација на програмата за реонизација на земјоделското производство заради рационално искористување на сите природни ресурси, човечки потенцијали и индустриско-преработувачки капацитети.

**Согласно Просторниот план на Република Македонија, просторот на Републиката е поделен во 6 земјоделско-стопански реони и 59 микрореони.**

**Предметната локација припаѓа на западниот земјоделско стопански реон со 7 микрореони.**

При изработка на планската документација, неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредувањето на земјиштето и утврдување на нормите и стандарди за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

Преземањата на земјоделското земјиште се регулира со Законот за земјоделско земјиште. Доколку при изработка на планската документација се забележат нови земјоделски површини, надлежниот орган за одобрување на планските програми издава по завршка на истите, до Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство поднесува барање за согласност за трајна пренамена на земјоделско земјиште во градежни.

***Шуми и шумско земјиште***

Планскиот концепт на развој на шумите и шумското земјиште утврдени со Просторниот план на Р. Македонија е насочен кон задоволување и остварување на следните поставени цели:

- Пошумување на теренте каде е извршено разграничување на земјиштето - бонитирање, на теренте каде се добиваат најголеми ефекти (поголемен прираст, подобрување на животната средина, туристичко-рекреативни цели и др.) и на теренте каде постои и друга економска оправданост и итност (регулирање на водниот режим, еродирани подрачја, заштита на населби, патишта, појни, комунални и други објекти, хигиенски и санитарни функции и сл.);

- За трајно опстојување и унапредување на површините под шума како и зголемување на квалитетот на шумите, преведување на нискостебленните во високостеблени, реконструкција на деградираните шуми со цел да се обезбеди зголемен прираст, подобрување на животната средина, за туристичко-рекреативни цели и др;
- Почитување на правната регулатива и нејзиното доследно спроведување за да се спречат бесправните сечи и други штетни активности во шумарството.

Проекциите за пошумување со Просторниот план на Р. Македонија се базира на постојните природни услови, но при тој климатските, почвените и педолошките, постојната состојба на шумите и шумското земјиште, загрозеноста на земјиштето од ерозија, загаденоста на воздухот и состојбата на животната и работната средина, како и врз база на економските состојби во државата.

Според планските предвидувања утврдени со Просторниот план на **Р. Македонија**, во Регионот на **Тетово (каде се наоѓа КО Седларево)** се планира пошумување во шума и вон шума на околу 4.000 ha. Врз основа на тоа се предвидува дека во Тетовскиот регион вкупната површина под шуми ќе изнесува 40.200 ha, дрвната маса се проценува на износ од околу 3.400.000 m³ и годишен прираст од 101.000 m³.

Со цел да се отпочне реверзибилен процес, на правење на шумата во терените каде таа некогаш постоела, и да се остварат оптимални користи од земјиштето и биолошките капацитети во шумарството, неопходно е строго придржување кон критериумите, принципите и проектите за развој и унапредување на шумарството дефинирани со Просторниот план на Р. Македонија:

- Напоредно изведување на одгледувачките и обновителните зафати со однапред одредени годишни изведбени планови и програми;
- Во годишните планови и среднорочни програми за пошумување, апсолутна предност да се дава на површините со изразена ерозија и терени во непосредните сливови на вештачките акумулации;
- Пошумување на голините со автохтони шумски видови, особено околу изворите на вода предвидени за каптирање;
- Пошумување на голините и земјоделските површини, покрај фреквентните патишта, заради заштита од зголемените степени на загаденост.

*Водостопанство и водостопанска инфраструктура*

Планирањето и реализирањето на активностите за подобрување на условите за живот согласно Просторниот план на Р. Македонија треба да се во корелација со концептот за одржлив развој, кој подразбира рационално користење на природните и создадените добра. Одржливиот развој подразбира користење на добрата во мерка која дозволува нивна репродукција, усогласување на развојните стратегии и спречување на конфликти во сите области на живеење. Во развојот на водостопанството и водостопанската инфраструктура мора да се земаат концептот на одржлив развој кој е насочен кон рационално користење на водата. Стратегијата за користење и развој на водостопанството е условена од фактот дека Република е сиромашна со вода. Колку водите во одредени простор може да се сметаат за „добри

ресурс" зависи од можноста за нивно искористување, односно од можноста за реализирање на водостопански решенија со кои водите ќе се искористат за покривање на потребите од вода за населението, земјоделството, индустријата и за заштитата на животната средина.

Во РМакедонија регистрирани се 4416 извори од кои 58 се со издашност над 100 l/s, а од нив 18 се во сливот на реката Треска и 19 во горниот слив на реката Вардар.

Во сливот на Треска најзначајни извори се: Извор (Треска), Студеничица, Пиперан, Пешница и Белица. Извор (Треска) има штедрост од 3 m³/s, а Белица и над 6 m³/s.

Сливот на реката Треска го карактеризираат водотеци со висок квалитет на водата и голема издашност. И по покривањето на потребите од вода на потрошувачите во сливот и во сушни периоди остануваат вишоци на вода кои би можеле да се искористат за водоснабдување на регионите во Републиката кои се сиромашни со вода. За таа цел со Просторниот план на Р. Македонија зацртана е изградба на Регионален Водостопански Систем (РВС) „Треска", со кој ќе се зафаќаат води од сливот на реката и ќе се префрлуваат кон Источна Македонија, односно ќе се покриваат потребите во ВЈ „Скопје", „Пчиња", „Средна и Долна Брегалница" и „Струмичко Радовишко".

Поради зацртаното плански решение потребно е имплементација на мерки и водење на соодветна политика по просторниот развој на сливот на реката Треска со цел да се зачува и заштити квалитетот на водите како еден од најголемите резерви на чиста вода во РМакедонија.

Водотеците во сливот на реката Треска покрај тоа што се одликуваат со големи протоци и висок квалитет на водите со својот потенцијал даваат можности за изградба на повеќе акумулации. Врз основа на досегашните истражувања покрај постојните акумулации Матка I, Света Петка и Козјак постојат услови за изградба на акумулациите Калуѓерица на реката Треска кај вливот на Мала Река, Грешница на Бачишка Река, Бродско Брдо Бродска Кисура возводно од населбата Македонски Брод и акумулацијата Подвис возводно од Кичево.

Покрај овие полихенамински акумулации се предвидува и изградба на помали мали акумулации на реките: Рабетинска, Бачишка, Тунеска, Суводол, Кисура, Крапска, Дреновска, Ботушка, Томина Река, Мала Река.

Планскиот сифат на просторот да хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан извориште на вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и пороји.

Во сливот на р. Вардар (од изворот до вливот на р. Пчиња, без р. Треска) регистрирани се 19 извори од кои најзначаен е изворот Рашче со штедрост $Q_{śr.god}$=0.15

m³/s. Од изворот Рашче се водоснабдува градот Скопје и приградските населби во регионот.

При обезбедувањето на потребните количини на вода за просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребна е примена на мерки кои ќе овозможат квалитетно и економично водоснабдување, но истовремено и заштита на водите одреку:

- Дефинирање на заштитни зони на изворишта за водоснабдување и дефинирање на режим на заштита во зоните;
- Синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи пошироки корисници да се снабдуваат со квалитетна вода;
- Рационално и економично користење на водата преку примена на современи технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем.

Доколку за водоснабдување се користат подземни води динамиката на користењето мора да биде усогласена со барањето на долготрајна експлоатација. Експлоатацијата на подземните води да се базира на извршени хидрогеолошки истражувања со кои ќе се дефинираат нивното квантитет и квалитет.

Еден од основните приоритети во заштитата на животната средина е заштита на квалитетот на површинските и подземните води. За да се заштитат површинските и подземните води од загадување со отпадни води потребно е стриктно спроведување на принципот на „заштита на квалитетот на водите на самите извори на загадување" преку:

- Изградба на сепарациски канализациски систем во границите на планскиот опфат;
- Почитување на „Одлука за утврдување на границите на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита", односно квалитетот на отпадните води пред да се испуштат во реципиентот да одговара на II класа во согласност со "Уредбата за категоризација на водотеците, езерата, акумулациите и подземните води".

### *Енергетика и енергетска инфраструктура*

Од аспект на **енергетиката и енергетската инфраструктура** со Просторниот план на Република се дефинираат состојбите, потребите и начините на задоволување на потрошувачката на разните видови на енергија во Републиката. При тоа приоритет се дава на намалување на увозната зависност на енергенти и енергија, односно задоволување на потрошувачката со домашно производство.

Според статистичките податоци последниве години во Републиката над 30% од потрошената електрична енергија е од увозни потекло за што се одвојуваат големи девизни средства. Зголемената потрошувачка на енергетски горива ја наметнува потребата од подобрување на енергетската ефикасност. Европската регулатива „Европа 2020" за паметен, одржлив и сеопфатен раст предвидува мерки за намалување на емисиите на штетни гасови, зголемување на користењето на обновливи извори на енергија и зголемување на енергетската ефикасност. Имплементирањето на овие мерки, ќе придонесе за подобра односно повисока вредност на објектите, отворање на нови работни места, а истовремено се обезбедуваат услови за одржлив развој. Со рационално искористување на

енергетските извори им се овозможува на идните генерации да имаат ресурси за сопствен раст и развој.

Размената на електрична енергија помеѓу балканските електроенергетски системи (нивни земји најчесто се увозници) е многу значаен фактор за натамошниот развој. Електроенергетските системи на балканските земји треба да бидат поврзани со мрежните водови кои што нема да престануваат тесно грло во трансмисија на потребните количини на електрична моќност. Република досега има 400 kV конективни водови со Грција (кон Солун и Лерин) и Косово (Косово Б) и кон Бугарија (Црвена Могила) а во план е градбата на вод кон Албанија. Планираната, со Просторниот план на РМ, траса на водот од Скопје5 кон Србија е сменета и изграден е водот Штип Србија.

**Локацијата со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани преносни и конективни водови. Така постојниот преносен 110kV далновод Скопје 3 - Осломеј се на 2,4km јужно од оваа локација.**

*Гасовод*

*Природниот* гас, со сегашната потрошувачка, малку е застапен во енергетскиот сектор во државата. Со негова зголемена употреба се овозможува еколошки поприфатливо горивo кое со својот хемиски состав и висока калорична моќ, претставува одлична замена за нафтата, нејзините деривати, јагленот и другите цврсти и течни горива. Природниот гас испушта помалку штетни материи во однос на другите енергенти, заради што загадувањето е сведено на минимум.

Изградениот крак Жидилово-Скопје е дел од меѓународниот транзитен гасоводен систем Русија Романија Бугарија Северна Македонија. Се планира во идниот период доизградба на гасоводната мрежа во државата и поврзување со мрежите на соседните држави што ќе овозможи зголемување на сигурноста во снабдувањето на сите региони во Републиката но и зголемување на потрошувачката во текот на целата година.

При проширувањето и натамошната доизградба на гасоводниот систем се планира да се изгради делница-5 Скопје-Кичево, со што ќе се овозможат повољни услови за развој на гасоводната мрежа во овој регион.

**Трасата на планираниот гасовод од делницата-5 ќе минува на 5,5km северно од оваа локација.**

*Население*

Утврдувањето на концептот на просторната организација, уредувањето и користењето на територијата на Републиката, а во контекст на тоа и селската структура, зависи од развојот, структурните промени и просторната дистрибуција на населението.

Врз основа на прогнозите за бројот, структурата, темпото на растежот, критериумите за разместување и подвижноста, треба да се поврзе просторно-временската компонента на остварување на идната организација и уредување преку демографскиот аспект.

Демографските процеси, кои на планирањето му даваат нова димензија, покажуваат или треба да покажат, како во идина ќе се формира населението, неговиот работен контингент (работна сила) и домаќинствата и како треба да придонесат кон сестрано следење на идната состојба на населението како производен дел, потрошувач и управувач - креатор.

Тргнувајќи од определбата дека **популациската политика преку систем на мерки и активности** треба да влијае врз природниот прираст, се оценува дека за обезбедување на планскиот развој и излез од состојбата на депопулираност се наметнува водењето активна популациска политика во согласност со можностите на социо-економскиот развој на Република. Во овие рамки треба да се води единствена популациска политика со диференцирани пристап и мерки по одделни подрачја, со цел да се постигне **оптимализација во користењето на просторот и ресурсите**, хуманизација на условите за семејниот и општествениот живот на населението, намалување на миграциите, како и создавање на услови за порамномерен регионален развој на Република.

Како демографска рамка, населението е значајна категорија која треба да се има во предвид при апроксимацијата на потенцијалните работни ресурси и потенцијалните потрошувачи и корисници на сите видови услуги.

*Урбанизација и мрежа на населби*

**Урбанизацијата** како сложен, динамичен процес треба да претставува основна рамка и плодотворен фактор во насочувањето на долготрајниот просторен развој на Република Северна Македонија. Под поимот урбанизација се подразбира во прв ред развој на градовите изразен со порастот на нивното население, социјалните и политички функции и во изградбата и уредувањето на нивните просторно физички структури. Во поширока смисла урбанизацијата го опфаќа и развојот на руралните населби и простори кој е резултат на промените кои подлегнуваат намалувањето на разликите помеѓу градот и селото.

Концептот на развојот и уредувањето на селските подрачја за основа ги има целите со кои е предвидено:

- Сеопфатен, рамномерно територијално распределен развој на целата територија;
- Интензивирање на функционалните врски во доменот на стопанството и услугите помеѓу соседните центри со координирано, заедничко планирање на активностите;
- Стимулирање на развојот на основните дејности преку активирање на локалните потенцијали, оптимално искористување на природните погодности и осовременување на производството;
- Создавање услови за непречено вршење на основните човекови активности (функции), обезбедување висок степен на заштита на животната средина и запазување на принципите на одржлив развој;
- Подобрување на животните услови преку плански насочено уредување на населбите и целосно опремување со елементи на комунална инфраструктура.

- Обезбедување на целосна интеграција на руралните населби во системот на населбите во функционалните единици.

**Реализацијата на хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, би требало да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно окружување од аспект на повисока организација, инфраструктурна опременост и уреденост на просторот и се разбира економски ефекти манифестирани преку привлекување на нова работна сила и вработување, доколку е базирана врз принципите на одржлив развој и се одликува со максимално почитување и вградување на нормативите и стандарди за заштита на животната средина.**

Просторниот развој на руралните населби, базиран на соодветна планска документација памети на усогласување на истите со планските решенија и насоки на Просторниот план на Република Македонија во сите сегменти на развојот, со особен акцент на оние што значи стратешки решенија и насоки. Неопходно е почитување на определбите на Просторниот план во однос на дестимулација на пренаселување на градежното земјиште од една и ефикасно и рационално искористување на постојната изградена површина од друга страна, односно:

- При изработка на урбанистичките планови на населбите, површините за сите урбани содржини треба да се бараат исклучиво во рамките на постојните урбани опфати, а надвор од овие рамки за исклучително оправдани цели и потреби на површини од послаби бонитетни класи (над IV категорија).
- Изградбата на шинеки и населби, **туристички комплекси**, стопански зони, земјоделски и други објекти со специфички намени да се насочува кон подрачја кои со планови и програми на општините ќе бидат определени за тие цели.
- Рационално користење на просторот за изградба на инфраструктурните мрежи и системи во единствени коридори дефинирани во плановите и програмите на општините.
- Усогласување на густините на населеност, изграденост и спратност, со принципите на хумано живеење и рационално искористување на просторот и урбаните содржини согласно со сите видови на заштита.

### *Домување*

Од многуте основни функции во населбите, **домувањето** е најголем потрошувач и корисник на просторот, основна содржина на населбите и основен елемент на просторното и урбанистичко планирање. Домувањето општо, а станбената изградба посебно е битна компонента на социјалниот и општествениот развој, организација и уредување на просторот и подобрување на животниот стандард на населението.

Во просторно планските документи домувањето често се набљудува како последица на промените во другите развојни сфери. Примената на концепцијата на полицентричен развој го третира домувањето како посебен тип на развоен ресурс, особено битно за неразвиените подрачја како нови центри на развој.

Видејќи домувањето во станбената изградба чини голем дел од приходот на секое домаќинство без стан, очигледно дека во услови на пазарно работење и се поостра економска конкуренција, станбеното прашање на работниците, како и оние

кои бараат вработување станува се поважна развојна околност. Порастот на цената на станбената изградба и одржување ќе влијае на промена на просторната стратегија на развој на голем број претпријатија кои ќе бидат принудени да ги лоцираат своите погони таму каде веќе постојат работници со решено станбено прашање.

Просторното разместување на новите стопански претпријатија треба да се базира на постоечкиот станбен фонд во помалите населби и нашите технологии во склад со квалификационата структура на населението на таквите подрачја. На тој начин, постоечкиот станбен фонд, како една од почетните развојни ресурси на ниво населби станува потпора за јакнење на постоечките и создавање на нови центри, на развој во функција на полицентричен развој.

**Во тој контекст оваа иницијатива за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, го поддржува концептот, кој нуди квалитетни услуги во функција на стопанскиот развој, а кој се базира на популацијата и станбениот фонд во населбите во непосредна близина.**

### *Јавни функции*

Организацијата на јавните функции, согласно планираната мрежа на населби, поаѓа од постојната мрежа на јавните функции во регионот под претпоставка дека идниот развој на истите ќе се развива во согласност со економските, институционалните и други промени во него.

Организирање на мрежата на јавните функции овозможува:

- достапност на функциите до сите граѓани во регионот;
- соодветен квалитет на пружените услуги;
- активно учество на граѓаните во организација на работата на јавните функции;
- прилагоденост на програмата на јавните служби на локалните карактеристики како и можност за избор на модалитет и вид на услуга.

Развојот на стопанството и мрежата на населби, економскиот развој, зголемување на стапката на вработеност и севкупната урбанизација на просторот го условува порастот на јавни функции, како *потреба за поголем избор на занимања, потреба од соодветно образование*, како и *остварување на здравствена и социјална заштита*. Мотивите, интересите и инвестиционите критериуми на приватните инвеститори, различните фондации и други непрофитни асоцијации се исто така значајни за организирање на јавните функции.

**Предложената локација за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, е надвор од урбаниот опфат на најблиската населба и нема пречки за организација на јавни функции на неа, што значи дека се исклучени и можностите за било каков конфликт помеѓу два типа на функции.**

### *Сообраќај и врски*

Комуникациската мрежа на Република Северна Македонија, сочинета од повеќе комуникациски потсистеми, е етабилирана преку *системот за сообраќај* и врски врз чија основа, помеѓу другото, се темели и организацијата на просторот на државата. Комуникациските системи во Републиката, кои се од особено значење за

развојот на стопанските активности, се очекува да се подобруваат, унапредуваат и да се развиваат по две насоки на развој на комуникациите:

- *надворешното поврзување* на државата (стратешки коридори);
- *внатрешното поврзување* во државата (регионални и локални потреби).

Основа за *надворешното поврзување* на државата се дефинираните комуникациски коридори согласно меѓународните конвенции и препораки, што воедно се и основа за ориентација кон европските и балканските определби за економски и технолошки комуникации, што е од особено значење за нивоот.

Основата за *внатрешното поврзување* во државата односно планирање и развој на патната мрежа на Државата се базира на категоризација на патиштата, на стратешки дефинирани меѓународни коридори за патен сообраќај, на досега изградената европска патна мрежа (Е-М со „Е" ознака на патиштата, на досега изградената магистрална и регионална патна мрежа, како и на определбите од долгорочната стратегија за развој.

Мрежата на патишта „Е" ознака што ги дефинира меѓународните коридори за патен сообраќај низ Република се: *Е-65, Е-75, Е-850, Е-871.*

**Според Просторниот план на Република Македонија, автопатската и магистралната патна мрежа релевантна за предметниот простор е:**

- **Е-65** што се поклопува со делови од магистралните патишта М-3, М-4 и М-5 - (С*-Блаце-Скопје-Тетово-Кичево-Требеништа-Охрид-Битола-Меџитлија (Г*) - коридор за патен сообраќај во насока север-југ;
- **М-4** - (АД-Кафа Сан-Струга-Кичево-Скопје-Милдинковци-М-1).

**Врз основа на „Одлуката за категоризација на државните патишта" овој магистрален патен правец се преименува со ознаката:**

- **А2** - (Граница со Бугарија – ГП Деве Баир – Крива Паланка – Страцин – Романовце – Куманово – Милдинковци - обиколница Скопје – Тетово – Гостивар - Кичево - Требеништа - Струга - граница со Албанија - ГП Кафасан).

Во идната патна мрежа на Републиката, основните патни коридори ќе ги следат веќе традиционалните правци во насока север-југ (коридор 10, односно исток-запад (коридор 8), што се вкрстосуваат во просторот помеѓу градовите Скопје, Куманово и Велес. На тој начин дел од магистралните патишта во Републиката ќе формираат три основни патни коридори, што треба да се изградат со технички и експлоатациони карактеристики компатибилни со системот на европските автопатишта (ТЕМ):

север-југ: М-1 (Србија - Куманово - Велес - Гевгелија - Грција);

исток-запад: М-2 и М-4 (Бугарија-Крива Паланка-Куманово-Скопје-Тетово-Струга-Албанија и крак Скопје - Србија);

исток-запад: М-5 (Бугарија - Делчево - Кочани - Штип - Велес - Прилеп - Битола - Ресен - Охрид - Требеништа - М4 (крак Битола -граница со Грција).

На автопатската и магистралната патна мрежа се надоврзуваат регионалните патишта, што заедно со локалните категоризирани патишта ќе ја сочинуваат патната мрежа на Републиката.

**Релевантните регионални патни правци за предметната локација, според Просторниот план на Република Македонија, влегуваат во групата на регионални патишта „Р1" и „Р2" и се со ознака:**

- **P1106**- (Врска со 1102-Дрогево-Варвара-Нова Брезница-Була-Коломот-ност ка) Близанско-Калугерен-Сушица-врска со P1303).
- **P2233** - (Гостивар-врска со А2 - Чегране-клучка Тетово запад -врска со А2-Бревница).

Динамиката за реализација на мрежата, што ќе овозможи целосно опслужување на Републиката, ќе биде во функција на сообраќајните потреби (очекуваниот обем на сообраќајот), потребите за интеграција во европскиот државен систем, како и економската моќ на државата, а трасите на меѓународните и магистралните патишта, задолжително ќе поминуваат надвор од населените места и се предлага да се решаваат со денивелиран вкрстосување со останатата патна мрежа.

**При изработка на планската документација од аспект на безбедноста во патниот сообраќај, да се почитува релевантната законска регулатива од областа на сообраќајот, како и важечките Законски и подзаконски акти кои ја доминираат оваа област.**

**Железнички сообраќај**: Концепцијата за развој на железничкиот систем базира на потребата за модернизација и проширување на железницата во целина, како и поврзување на железничката мрежа на Републиката со соодветните мрежи на Република Бугарија и Република Албанија.

Железничката мрежа на Републиката, во планскиот период, треба да ја сочинуваат магистрални железнички линии од меѓународен карактер, регионални линии и локални линии.

Магистрални железнички линии од меѓународен карактер:

- СР- Табановце-Скопје-Гевгелија ГР ..... 213,5 km
- СР - Блаце-Скопје ..... 31,7 km
- СР -Кременица-Битола-Велес ..... 145,6 km
- БГ -Крива Паланка-Куманово ..... 84,7 km
- **АЛ-Струга-Кичево-Скопје ..... 143,0 km**

Покрај постојните врски Табановце и Блаце на север, односно Гевгелија и Кременица на југ, ќе се изврши и соодветно поврзување на исток кон Република Бугарија, односно на запад кон Република Албанија, со што ќе се овозможи целосно интегрирање на македонскиот железнички систем со соодветните системи на соседните држави.

Во планскиот период меѓудругото, се очекува развој на интермодалниот транспорт, односно техничко-технолошкото доопремување на Македонските железници за извршување на задачите и за вклучување во меѓународниот сообраќај, што е во согласност со стратегијата на развојот на железничкиот сообраќај и со реалните можности на Државата.

**Воздушен сообраќај**: Воздушните патишта во Државата се интегрален дел од европската мрежа на воздушни коридори со ширина од 10 наутички милји во кои контролирано се одвиваат летовите над територијата на државата.

Примарната аеродромска мрежа треба да ја сочинуваат вкупно 4 аеродроми за јавен воздушен сообраќај, и тоа во Скопје, Охрид, Струмица и Битола. Аеродромот во Скопје е оспособен за прием и опрема на интерконтинентални авиони, аеродромот во Охрид е реконструиран во помошна II категорија, а пошто

аеродроми што се предвидуваат во Струмица и Битола се предвидени да бидат со доминантна намена за карго транспорт на стоки.

Секундарната аеродромска мрежа се предлага да ја сочинуваат сегашните 5 реконструирани и технички доопремени спортски аеродроми и вкупно 15 аеродроми за стопанска авијација, од кои 7 нови. Покрај тоа треба да се уредат и околу 20 терени за дополнителен развој на воздухопловниот спорт и туризам во согласност со меѓународните прописи за вакви вид на аеродроми.

***Радиокомуникациска и кабелска електронска комуникациска мрежа***

*Радиокомуникациска мрежа* е јавна електронска комуникациска мрежа со која се овозможува емитување, пренос или прием на знаци, сигнали, текст, слики и звуци или други содржини од каква било природа преку радиобранови. Основни елементи на примопредавателниот систем се: антените, антенските столбови, водови, засилувачи и друго.

Јавните електронски комуникациски мрежи треба да се планираат, поставуваат, градат, употребуваат и слично под услови утврдени со Законот за електронските комуникации, прописите донесени врз основа на него, прописите за просторно и урбанистичко планирање и градење, прописите за заштита на животната средина, нормативите, прописите и техничките спецификации содржани во препораките на Европската Унија.

Изложеноста на јавноста на нејонизирачко електромагнетно зрачење со пуштањето во работа на антенски систем не треба да ги надминува пределните пропишани со Упатството за гранични вредности при изложеност на нејонизирачко зрачење издадено од Меѓународна комисија за заштита од нејонизирачко зрачење (ICNIRP – International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection). Агенцијата за електронски комуникации врши контрола со мерење на нејонизирачкото електромагнетно зрачење, со цел да ја утврди усогласеноста на антенските системи со граничните вредности.

Оператори на мобилната телефонија во Републиката се: М-Телеком, А1 Македонија, Телекабел и Лајкомобил. Тие во своите секојдневни развојни активности прават:

- Квалитетно мрежно покривање со мобилен сигнал на:
  - рурални, оддалечени населени места,
  - подрачја од јавен интерес (културно-историски, спортски, стопански, индустриски, погранични зони и др.),
  - сообраќајна и транспортна инфраструктура
- Подготовка на проекти за развој на мрежата согласно постојната инфраструктура на теренот.
- Усогласување на развојните планови со одделни институции на државата (министерства, управи и сл.).

Овој регион покриен е со сигнал на мобилни телефонија на мобилните оператори.

*Кабелска електронска комуникациска мрежа* се користи за дистрибуција на јавни електронски комуникациски услуги до крајниот корисник. Пристапниот дел на мрежата е изграден од кабли (од бакарни парици, коаксијални, хибридни

кратковално-оптички и/или оптички) и придружни дистрибутивни и изводни точки; канали, цевки, кабелски окна/шахти, надворешни ормари и др.

Јавната кабелска електронска комуникациска мрежа и придружните средства треба да се планираат, проектираат, поставуваат и градат на начин кој нема да ја попречува работата на другите електронски комуникациски мрежи и придружни средства, како ни обезбедувањето на другите електронски комуникациски услуги.

Изградбата на јавните електронски комуникациски мрежи и придружни средства треба да обезбеди:

- заштита на човековиот здравје и безбедност,
- заштита на работната и животната средина,
- заштита на просторот од непотребни интервенции,
- заштита на инфраструктурата на изградените јавни електронски комуникациски мрежи,
- унапредување на развојот и потттикнување на инвестиции во јавните електронски комуникациски мрежи со воведување на нови технологии и услуги, а особено со воведување на следни генерации на јавни електронски комуникациски мрежи.

АД „Македонски Телекомуникации" и останатите оператори за своите корисници обезбедуваат широк опсег на услуги како што се: говорни услуги (вклучувајќи услуги со додадена вредност), услуги за пренос на податоци, пристап до Интернет, мобилни комуникациони услуги, јавни говорници и др. Комуникациските услуги се обезбедуваат врз основа на добро воспоставената електронска комуникациска мрежа со примена на најсовремени технологии.

**Телефонските корисници во ова подрачје во електронско комуникациското сообраќај приклучени се преку телефонската централа во Општина Желино.**

Операторите на јавна кабелска електронска комуникациска мрежа треба да обезбедат можност за широкопојасен пристап до услуги (broadband) со големи брзини на: 100% од домаќинствата покриени со мрежата на операторот со можност за пристап до јавната комуникациска мрежа со брзина на пренос од 30 Mbps и најмалку 50% од домаќинствата покриени со мрежата на операторот со можност за пристап до јавната комуникациска мрежа со брзина на пренос од 100 Mbps.

За новопредвидените градби: изградената електронска комуникациска инфраструктура за пренос со големи брзини треба да им овозможи на сите корисници слободен избор на оператор, а на сите оператори пристап до градбите под еднакви и недискриминаторски услови.

*Заштита на животната средина*

Анализата на влијанијата врз животната средина, како превентивна, 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 поволна 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.

Можни закани по животната средина на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино се: нарушување на квалитетот на воздухот, водите и почвата како резултат на емисија на загадувачки материи, зголемени нивоа на бучава и вибрации и несоодветно управување со отпадот.

**Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во законската регулатива од областа на заштита на животната средина и подзаконските акти донесени врз нивна основа.**

Санитарната состојба и квалитетот на воздухот во регионот на сливното подрачје на реката Треска е оценета како незагрозена. Со цел да се одржи квалитетот на воздухот во граници на максимално дозволените нивоа на емисии, неопходно е при планирањето на просторот да се следи и контролира присуството на загадувачки материи во воздухот.

Анализата на квалитетот на водите во реката Треска покажува постепено влошување на квалитетот од изворот па до мерното место во Сарај, пред влезот на Треска во реката Вардар, што се јавува како резултат на директната емисија на отпадните води од дел од индустриските капацитети во регионот во околните површински водотеци. При изработка на документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, да се предидат соодветни технички зафати за пречистување на отпадните води и имплементација на технологии кои ќе овозможат нивно повторно искористување за истата или друга намена, и задолжително да се контролира квалитетот на пречистените отпадни води пред испуштање во најблискиот реципиент, со цел да се усогласат вредностите на концентрацијата на материите присутни во пречистената отпадна вода со пропишаните гранични вредности на максимално дозволените концентрации на материите присутни во реципиентот.

При реализација на предвидените активности на терен да се внимава да не дојде до искористување на земјиштето на начин и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности. Подрачјето опфатено со ПП на сливното подрачје на реката Треска спаѓа во IV категорија на еродираност и само мал дел од површините во поширокиот регион се вбројуваат во III категорија. Слабата еродираност се должи на високиот процент на пошуменост на теренот. Потенцијалната ерозија на земјиштето треба да се спречи со што е можно побрзо завршување на земјените работи и ископувања и нивно покривање со вегетација. Мерките за контрола на ерозивните процеси за време на изградбата вклучуваат примена на ограduвања на каналите.

Потребно е да се превземат активности за намалување на бучавата и вибрациите од опремата, со цел да се избегнат негативните ефекти од бучавата и да се почитуваат пропишаните гранични вредности за дозволено ниво на бучава во животната средина.

Да се спроведе организирано управување со отпадот со цел да се минимизира негативното влијание врз животната средина, живото и здравјето на луѓето. Создавачот и/или поседувачот на отпадни материи и емисии сноси сите трошоци за санација на евентуално предизвиканите нарушувања во животната средина.

*Заштита на природното наследство*

Од областа на **заштита на природата** *(природното наследство, природните реткости и биолошката и пределската разновидност)* документацијата на предметниот простор треба да се усогласи со Просторниот план на Република Македонија на тој начин што, врз основа на режимот за заштита, ќе се организира распоред на активности и изградба на објекти кои ќе се усогласат со барањата кои ги поставува одржливото користење на природата и современиот третман на заштитата.

Во регионот на сливот на реката Треска, покрај постојните 5, со Републички акт, односно решение заштитени објекти, евидентирани *(предложени)* се и 24 нови простори кои според своите карактеристики и природни вредности треба да се стават под соодветен режим на заштита.

Особено внимание при заштита на природата, треба да се посвети на начинот, видот и обемот на изградбата што се предвидува во заштитените простори за да се одбегнат или да се надминат судирите и колизиите со инкомпатибилните функции. За таа цел е неопходно почитување на следните принципи:

- Оптимална заштита на просторите со исклучителна вредност;
- Зачувување и обновување на постојната биолошка и пределска разновидност во состојба на природна рамнотежа;
- Обезбедување на одржливо користење на природното наследство во интерес на сегашните и идните генерации, без значително оштетување на деловите на природата и со што помали нарушувања на природната рамнотежа;
- Спречување на штетните активности на физички и правни лица и нарушувања во природата како последица на технолошкиот развој и изградување на дефекти, односно обезбедување на што поповолни услови за заштита и развој на природата;
- Рационална изградба на инфраструктурата;
- Концентрација и ограничување на изградбата;
- Правилен избор на соодветна локација.

Согласно законската регулатива од областа на заштита на природата и подзаконските акти донесени врз нивна основа, потребно е имплементирање на мерки за заштита на природата при планирањето и уредувањето на просторот и истите треба строго да се почитуваат.

**Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија, на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.**

**Предметната локација припаѓа во заштитено повеќенаменско подрачје Јасен. При изработка на документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите**

пропишани во Законот за заштита на природата, актот за прогласување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.

При изработката на документацијата на предметниот простор да се испита дали предметната локација се наоѓа во подрачје на значаен видов биодиверзитет и соодветно на добиените податоци да се преземат мерки за заштита.

Доколку при изработка на документацијата на предметниот простор или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се предвидат мерки за заштита на природното наследство:

- Утврдување на границите и означување на сите објекти кои би можеле да бидат предложени и прогласени како природно наследство;
- Забрана за вршење на какви било стопански активности кои не се во согласност со целите и мерките за заштита утврдени со правниот акт за прогласување природното добро или Просторниот план за подрачје со специјална намена;
- Магистралната и останатата инфраструктура (надземна и подземна) да се води надвор од објектите со природни вредности, а при помали зафати потребно е нејзино естетско вклопување во природниот пејзаж;
- Воспоставување на мониторинг, перманентна контрола и надзор на објектите со природни вредности и преземање на стручни и управни постапки за санирање на негативните појави;
- Воспоставување на стручна соработка со соодветни институции во окружувањето;
- Почитување на начелата за заштита на природата согласно Законот за заштита на природата.

*Заштита на културно наследство*

Во своето милениумско постоење, човековата цивилизација од праисторијата до денес, на територијата на нашата држава, оставила значајни трагови од изредни културни, историски и уметнички вредности кои го потврдуваат постоењето, континуитетот и идентитетот на македонскиот народ на овие простори.

Просторниот аспект на недвижното културно наследство е предмет на анализа во корелација со долгорочната стратегија на економски, општествен и просторен развој, односно стратегија за зачувување и заштита на тоа наследство во услови на пазарно стопанство.

Републичкиот завод за заштита на спомениците на културата, за потребите на Просторниот план на Републиката, изготви Експертен елаборат за заштита на недвижното културно наследство во кој е даден Инвентар на недвижното културно наследство од посебно значење.

Инвентарот содржи список на регистрирани и евидентирани недвижни културни добра, што подразбира список на недвижните предмети со утврдено својство споменик на културата, односно на недвижните предмети за кои основано се претпоставува дека имаат споменично својство. Тоа се: археолошки локалитети, цркви, манастири, џамии, бањи, безистени, кули, сват кули, турбиња, маказлеи, конаци, мостови, жешки, куќи, стари чаршии, стари градски јадра и други споменици

со нивните имиња, локации, блиските населени места, период на егзистирање и општините во кои се наоѓаат спомениците.

Согласно постојната законска регулатива, видови на недвижно културно наследство се: споменици, споменични целини и културни предели.

На подрачјето на катастарската општина Седларево, кое е предмет на анализа има евидентирани недвижни споменици на културата (Експертен елаборат):

1. *Археолошки локалитет "Брдо", Седларево, доцноримски период;*
2. *Спомен чешма, Седларево, 20 век.*

Во Археолошката карта на Република Македонија[1], која ги прочуува предисторијата и историските слоеви на човековата егзистенција, од најстарите времиња до доцниот среден век, на анализираното подрачје на катастарската општина, евидентиран е локалитетот:

КО Седларево – „Брдо-Кодрана", утврдена населба од доцноантичко време.

Според Просторниот план на РМакедонија, најголем број на акти се однесуваат на третманот и заштитата на културното наследство во зависност од поширокиот.

При изработка на планска документација од пониско ниво, да се утврди точната позиција на утврдените локалитети со културно наследство и во тој смисла да се применат плански мерки за заштита на недвижното наследство:

- задолжителен третман на недвижното културно наследство во процесот на изработката на просторните и урбанистичките планови од пониско ниво заради обезбедување на планска услови за нивна заштита, оствaрување на нивната културна функција, просторна интеграција и активно користење на спомениците на културата за соодветна намена, во туристичкото стопанство, во малото стопанство и услугите, како и во вкупниот развој на државата;
- планирање на реконструкција, ревиталиазација и конзервација на највредните споменични целини и објекти и организација и уредување на контактниот, околниот споменичен простор заради зачувување на нивната културно – историска димензија и нивна соодветна презентација;
- измени и дополнување на просторните и урбанистичките планови заради усогласување од аспект на заштитата на недвижното културно наследство.

Културното недвижно наследство во просторните и урбанистички планови треба да се третира на начин кој ќе обезбеди негово успешно вклопување во просторното и организационо ткиво на градовите и населените места или поширокиот подрачја и потенцирање на неговите градежни, обликовни и естетски вредности.

***Туризам и организација на туристички простори***

**Туризмот и угостителството** со својата основна функција пријавање, сместување и истовремено задоволување на голем број разновидни барања и желби на туристите, влијае врз вкупната економија и развојот на одредена средина, а исто така има изразено влијание и врз просторот во кој ја извршува својата дејност. Туризмот со своето мултиплицирано влијание во процесот на стимулирување, посредно и непосредно, ги вклучува и другите гранки и дејности во вкупната понуда

[1] Мајер Смиљ, 1996г.

на туристичкиот пазар. Она пред сѐ, се однесува на угостителството, трговијата, сообраќајот, занаетчиството, здравството и на разни други видови услуги. Исто така, преку туризмот се нудат и се продаваат нематеријални предности, кои што се: разни информации, обичаи, фолклор, забава, спортско-рекреативни активности и слично.

Врз основа на комплексно согледаните природни и создадени услови и ресурси по обем, квалитет, распространетост или уникатност, функционалност, атрактивност и степен на активираност, на територијата на Р. Северна Македонија како посебни целини може да се издвојат следните видови на туристички потенцијали: водените површини, планините, бањите, пештерите и добрата со природно и културно наследство, транзитните туристички правци, градските населби, ловните подрачја и селата.

Согласно со основните долгорочни цели, концептот и критериумите за рејонизација и организација на туристичката понуда, во Р. Северна Македонија се дефинирани вкупно 10 туристички региони со 54 туристички зони.

**Предметната локација припаѓа на Шарско - Полошки туристички регион со утврдени 3 туристички зони и 14 туристички локалитети. Низ оваа подрачје минува Транзитен туристички коридор којшто е од регионално значење.**

*Заштита од воени разурнувања, природни и техничко-технолошки катастрофи*

Согласно Просторниот план на Република Македонија, **предметната локација за која се наменети условите за планирање на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во простори погодни за слободни територии.** Тоа се подрачја кои поради своите природни својства се тешко пристапни на оклопно-механизираните единици, надвор од урбаните агломерации и комуникации и од главните насоки на напаѓање. Овие подрачја поради слабата населеност и недоволната изграденост имаат низок степен на повредливост, заради што се погодни за формирање на слободни територии. Истовремено овие простори, кои зафаќаат над 50% на територијата на Републиката, заради своето географско, морфолошки и геостратегиски карактеристики се природни одбрамбени бастиони, во кои е можна успешна организација на одбраната.

**При изработка на планската документација од областа на заштитата и спасувањето задолжително да се применуваат важечките Законски и подзаконски акти кои ја дефинираат оваа област, а се применуваат во процесот на планирање и уредување на просторот.**

***Сеизмичките појави*** - *земјотресите* се доминантни природни непогоди во Државата, кои можат да имаат катастрофални последици врз човекот и природата. Пристапи се кон веќе познатите, на десет сеизмички жаришта во земјата или по нејзината побилска и јонирска околина. Земјотресите со умерени магнитуди (M<6,0) можат да предизвикаат сериозни разурнувања, бидејќи традиционално градените објекти, особено во руралните средини, не можат да ги издржат овие земјотреси без значителни оштетувања. Историските податоци покажуваат дека сите земјотреси генерирани на територијата на државата се проследени и со појава на колатерални хазарди (инвенфикација, одрони, свлечишта, пукнатини, раседници,

померувања), со доминантни одрони и свлечишта, што уште повеќе ги зголемува негативните последици на земјотресите.

Во досегашниот просторен развој на Републиката, природните богатства, географските, морфолошките и другите погодности имале доминантно влијание врз изградбата и уредувањето на нејзината територија, без оглед на присутните сеизмички ризици. Тоа создава конфликтна ситуација во која најголемите градови, најголем број на населението, индустриските капацитети и најважните комуникации, како што се коридорите север – југ и исток – запад, се лоцирани во зоните со најголема сеизмичност (интензитет од VII – X степени на *MSC* -64).

Локацијата за која се наменети условите за планирање на просторот се наоѓа во зона со **VII степени по Меркалиевата скала на очекувани земјотреси.**

Намалување на сеизмичкиот ризик може да се изврши со задоволителна примена на нормативно - правна регулатива, со која ќе уредени постапките, условите и барањата за постигнување на техничко конзистентен и економски поразлив степен на сеизмичка заштита, кај изградбата на новите објекти.

Во инвестиционите проекти треба да се разработат мерките за заштита на човекот, материјалните добра и животната средина од природни катастрофи.

Неопходно е перманентно ажурирање на плановите за заштита од елементарни непогоди, кои согласно законските обврски постојат за целата територија на државата, поради присутниот сеизмички хазард, како и изложеноста на други природни катастрофи. Со реализација на наведените приоритети се создаваат реални услови за успешна инженерска превенција и намалување на сеизмичкиот ризик на територијата на целата Држава, односно за ефикасен менаџмент на ефектите и вонредните состојби предизвикани од силните сеизмички сили.

За успешно функционирање на **заштитата од природни и елементарни катастрофи** во процесот на урбанистичко планирање потребно е да се преземат соодветни мерки за **заштита од пожари**, односно евентуалните човечки и материјални загуби да бидат што помали во случај на пожари.

Во однос на дистрибуцијата на противпожарната заштита, предметната локација во случај на пожар ќе ја опслужуваат противпожарни единици од **градот Тетово.**

**Да се почитуваат одредбите од Законот за пожарникарството, во кои се регулира дејствувањето на територијалните противпожарни единици при гаснењето на големи пожари на целата територија на Републиката.**

Во процесот на планирање потребно е да се води сметка за конфигурацијата на теренот, степен на загрозеност од пожари и услови кои им погодуваат на пожарите: климатско хидролошките услови, ружа на ветрови и стојчино кои имаат влијание врз загрозеност и заштита од пожари.

Заради поуспешна заштита во урбанистички планови се преземаат низа мерки за отстранување на причините за предизвикување на пожари, спречување на нивното ширење, гасење и укажување помош при отстранување на последиците предизвикани со пожари, кои се однесуваат на:

- изворите за снабдување со вода, капацитетите на водоводната мрежа и водоводните објекти кои обезбедуваат доволно количество вода за гаснење на пожари;

- оддалеченоста меѓу зоните предвидени за стамбени и јавни објекти и зоните предвидени за индустриски објекти и објекти за специјална намена за сместување лесно запаливи течности, гасови и експлозивни материи;
- широчината, носивоста и проточноста на патиштата со кои ќе се овозможи пристап на противпожарни возила до секој објект и нивно маневрирање за време на гаснење на пожарите.

Заштитата од пожари опфаќа мерки и дејности од нормативен, оперативен, организационен, технички, образовно-воспитен и пропагандно карактер, кои се уредени со Законот за заштита и спасување, како и Уредбата за спроведување на заштитата и спасувањето од пожари.

При појава на природни стихии, како што се **поплавите**, секое организирано општество превзема активни и пасивни мерки за организирана одбрана.

Појавата на **поплави** претежно е поврзана со природните езера и хидрографската мрежа, но карактерот вид на поплави и најчестата опасност од нив, сепак, доаѓа од поројните водотеци. Согласно со ова за донесување на брзи, исправни и ефикасни одлуки неопходно е да се располага со:

- однапред разработени планови;
- сигурни информации за состојбата во загрозеното подрачје;
- сигурни прогностички информации за очекуваните состојби.

Од метеоролошки појави со карактеристики на елементарни непогоди се манифестираат појавата на **град, јаки ветрови и магли.**

Едно од можните и неопходно потребни превентивни мерки за заштита од **техничко - технолошки катастрофи** е планирањето, кое преку осознавање и анализа на состојбите и опасностите од можните инциденти, во одржувањето на инсталациите и опремата, треба да создаде прифатлив однос кон животната средина.

Потребна е доследна примена на основните методолошки поставки за планирање и уредување на просторот:

- оценка на состојбите на природните компоненти на животната средина и степенот на загрозеност од појава на технички катастрофи;
- оценка на оптовареноста на просторот со технолошки системи со одредено ниво на ризик;
- анализа на меѓусебната зависност на природните услови и постојните технолошки системи;
- дефинирање на нивото на постојниот ризик при редовна секојдневна работа на технолошките системи и при појавата на инцидентни случаи;
- процени на загрозеноста на луѓето и материјалните добра;
- утврдување на критериумите за избор на оптимална варијанта на заштита врз основа на процентуалниот степен на загрозеност.

Со примена на оваа методолошка поставка може да се очекува остварување на следните основни цели за заштита од техничко-технолошки катастрофи:

- максимално усогласување и користење на просторот од аспект на заштита во рамките на просторните можности,
- вградување на мерките на кои се засновa организацијата на заштита и спасување на човечките животи и материјалните добра од техничко-технолошки катастрофи во определувањето на намената на просторот;
- интегрирање на елементите на зајдничките на правилната врзани со заштитата на животната средина.

Заради постигнување на целосна заштита на луѓето, материјалните добра и потесната и поширокатa животна средина постојат три нивоа на преземање на ситуациски превентивни мерки:

**Прво ниво** ги вклучува сите мерки кои се преземаат во одржувањето на опремата и инсталациите, заради сигурно користење на опасни материјали во технолошките процеси и одбегнување на технолошки катастрофи.

**Второ ниво** се однесува на сите мерки кои треба да обезбедат ограничување на емисијата како последица од пожар, експлозија или ослободување на хемикалии, што може да се случи во околности на погодени индустриски акциденти.

**Трето ниво** вклучува мерки кои се преземаат за заштита на животната средина во смисла на ограничување на ефектите од емисија на опасни материи, или последици од пожар и експлозии.

При изработката на плановите од пониско ниво треба да се има предвид следното:

- Потребата од оформување на системот на евиденција и анализа на технолошките акциденти, компатибилен на системот MAPC на Европската унија, како база за евиденција на опасни материјали, присутни во технолошките постројки и можни причини на катастрофи.
- Потребата од предвидување на превентивни мерки од страна на стопанските субјекти за спречување на технолошки катастрофи, базирани врз анализата на одвивањето на истите или слични постројки.
- Изработка на соодветни планови и програми за заштита на населението и едукација и тренинг на персоналот во случај на евентуални техничка катастрофа.

***Насоки за потребата од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина***

Во процесот за процена на влијанието на плановите, стратегиите и програмите врз животната средина и врз здравјето на луѓето (Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина СОВЖС), покрај проценката на влијанијата се предвидуваат и мерки кои имаат за цел заштита на животната средина од сите можни влијанија и тоа уште во процесот на планирање и донесување одлуки за одредени стратегии, планови и програми, т.е. плански документи. Преку напредно спроведување на постапката за СОВЖС се овозможува идентификување на потенцијалните позитивни и негативни влијанија од реализацијата на планскиот документ врз животната средина, а исто така се дефинираат и алтернативни и можни мерки за спречување, намалување и ублажување на негативните влијанија врз сите елементи на животната средина.

СОВЖС се подготвува во согласност со националната легислатива и одредбите од другата релевантна меѓународна легислатива, која е инкорпорирана во националната, во форма на законски и подзаконски акти и Конвенции, кои се ратификувани од страна на РСМ со посебни закони.

Целта на СОВЖС постапката е да се процени дали планскиот документ е во согласност со поставените цели за животна средина на национално и меѓународно ниво. Целите на стратешката оцена на влијанието врз животната средина се прикажани преку статусот на: населението, општо економски развој, човековото здравје, воздухот, климатските промени, водата, почвата, природното и културното наследство и материјалните добра.

Најдобро е процесот на стратешка оцена на влијанието на планскиот документ да се одвива паралелно со развојот на планскиот документ, со цел напремено да се земат во предвид целите на животната средина при дефинирање на целите на самиот плански документ.

Постапката за стратешка оцена на влијанието врз животната средина се спроведува во неколку фази, од кои прва е ***Утврдување на потреба од спроведување на СОВЖС*** (дали планскиот документ ќе има значителни влијанија врз животната средина) согласно со Уредбата за стратегиите, плановите и програмите, вклучувајќи ги и промените на тие стратегии, планови и програми, за кои задолжително се спроведува постапка за оцена на нивното влијание врз животната средина и врз животот и здравјето на луѓето. Оваа фаза претставува изготвување на Одлуката за спроведување или неспроведување на СОВЖС. Органот кој го подготвува планскиот документ е должен да донесе Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратешка оцена во која се образложени причините за спроведувањето, односно не спроведувањето согласно со критериумите врз основа на кои се определува дали еден плански документ би можел да има значително влијание врз животната средина и врз здравјето на луѓето.

Влијанијата, кои се претпоставува дека може да произлезат со имплементација на оваа документација, може да се разгледуваат од аспект на негативни влијанија и од аспект на одредени бенефиции, односно позитивни влијанија, како и генерални мерки за заштита, намалување и ублажување на негативните влијанија се следните:

- Просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, во рамките на предвидениот опфат, се очекува да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно опкружување од аспект на повисока организација, инфраструктурно опременост и уреденост на просторот, социо-економски развој.
- На просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, ќе има и негативни влијанија врз животната средина, во текот на подготвителните активности заради реализацијата на земјените работи и употреба на градежна механизација. Влијанијата што ќе се јават во фази на градба (емисии на штетни материи во воздухот, можни штетни влијанија врз почвата (директни и индиректни емисии на бучава, отпад и влијанија врз флората и фауната)) ќе бидат локални и со ограничен временски рок.

- Влијанијата кои ќе се јават во фазата на експлоатација се нарушување на квалитетот на воздухот, водите и почвата како резултат на емисија на загадувачки материи, зголемени нивоа на бучава и вибрации и несоодветно управување со отпадот. Мерки за заштита од овие влијанија се наведени во секторската област: заштита на животната средина.
- Неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредувањето на земјиштето и утврдување на нормите и стандардите за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено стриктното ограничување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за несемоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.
- Планскиот опфат нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови, радиокомуникациски и кабелски електронско комуникациски мрежи.
- На просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство. Доколку при изработка на предметната документација или при уредување на просторот се дојде до одредени нови сознанија за природно наследство кое би можело да биде загрозено со урбанизацијата на овој простор, потребно е да се преземаат соодветни мерки за заштита на природното наследство согласно со законската регулатива.
- Во делот за заштита на културното наследство, културното наследство е наведено на ниво на катастарска општина, поради што при изработка на плански документации потребно е да се утврди дали на предметната локација има културно наследство и во таа смисла да се применат соодветните плански мерки за заштита на истото и да се постапи во согласност со постојната законска регулатива.
- За предметниот простор не постои можност за појава на прекугранични влијанија, ниту во фазата на градба, ниту во фазата на експлоатација, поради доволната оддалеченост на предвиденот опфат од границите на Државата.
- Мерки за ублажување на негативните влијанија од евентуални несреќи и хаварии се наведени во секторската област: Заштита од воени разурнувања, природни и техничко-технолошки катастрофи.

**При донесувањето на Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратегиска оцена за документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, задолжително да се земат во предвид претходно наведените забелешки, како и забелешките од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија.**

***Усогласување на планската документација со Просторниот план***

Сите активности во просторот треба да се усогласат со насоките на **Просторниот план на државата**, особено значителните и оние кои се однесуваат на планирањето и изградбата на:

- државните инфраструктурни системи (патишта, железници, воздушен сообраќај, телекомуникации);
- енергетските системи, енерговоди и поголеми водостопански системи;
- градежните објекти важни за Државата;
- капацитетите на туристичката понуда;
- стопанските комплекси и оние кои се однесуваат на поголеми концентрации (слободна економска зона);
- капацитетите за користење на природните ресурси

Просторните планови на регионите и подрачјата од посебен интерес и урбанистичките планови се усогласуваат со Просторниот план на Републиката, особено во однос на следните елементи:

- намената и користењето на површините;
- **мрежата на инфраструктура**;
- мрежата на населби;
- заштитата на животната средина.

Насоките на Просторниот план на Републиката во однос на намената и користењето на површините се однесуваат на залагањата при изработката на урбанистичките планови, површините за сите урбани содржини треба да се бараат исклучиво на површини од послаби бонитетни класи (над IV категорија).

Посебни мерки и активности за остварување на рационалното користење и заштита на просторот, како и посебни интереси на просторниот развој се:

- Обезбедување на спроведување на постојните закони и прописи со кои се заштитува просторот, ресурсите и националното богатство и се организира и уредува просторот со цел за иднина развој.
- Рационално користење на подрачјата за градба и нивно проширување или формирањето на нови врз база на критериумите за изготвување на соодветна планска документација.
- Насоките и критериумите за уредување на просторот надвор од градежните подрачја треба да се утврдат со помош на стручни основи и упатствата од ресорите на земјоделството, водостопанството, шумарството и заштитата на животната средина.
- Создавање на услови за лоцирање на мали стопански единици.

## ЗАКЛУЧНИ СОИ ЛЕДУВАЊА

**Дополна на Условите за планирање на просторот со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино.** Површината за која што се издаваат условите за планирање на просторот изнесува 32,63 ha, на дел од КП 100, дел од КП 101/1, КП 101/2, дел од КП 114, КП 432/1, дел од КП 432/2, дел од КП 2161, дел од КП 2163 и дел од КП 1919, КО Седларево, Општина Желино.

Дополната се изработува заради проширување на границата на планскиот опфат на претходно издадените Услови за планирање на просторот за Урбанистички план или населено место за изградба на спортско-рекреативен центар Седларево со придружни содржини, КО Седларево, Општина Желино, со тех.бр. УП9420 (со површина 90,98 ha) и Услови за планирање на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, со тех.бр. УП9420І (со површина 6,7 ha).

Планскиот опфат влегува во границите на планскиот опфат на Просторен план на регионот на сливот на река Треска.

**Видот на планската документација да се усогласи со Законот за урбанистичко планирање и Правилникот за урбанистичко планирање.**

Условите за планирање треба да претставуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот и поставување на планските концепции и решенија по сите области релевантни за планирањето на просторот, обработени во согласност со Просторниот план на Република Македонија.

**При изработка на документацијата за предметниот простор, треба да се имаат предвид следните поединечни заклучни согледувања од секторските области опфатени со Просторниот план:**

*Економски основи на просторниот развој*

- При спроведувањето на стратегијата за организација и користење на просторот за економски дејности, решенијата во просторот треба да овозможат интензивна атрактивност на просторот, заштита на природните и создадените ресурси и богатства, сообраќајно и информативно поврзување, локациона флексибилност и почитување на објективните фактори на развојот.
- Реализацијата на документацијата со хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, ќе биде во функција на развој на туризмот во локалната економија. Меѓутоа, водечка поставка за просторниот и регионалниот развој е дека за просторното и урбанистичкото планирање не се доволни сознанијата за развитокот на стопанството во земјата, туку треба да се согледаат и да се предвидат и последиците од тој развиток врз нивното разместување во просторот.
- Според определбите на Просторниот план, идниот развој и разместеност на производните и услужни дејности треба да базира на одржливост на економијата применувајќи ги законитостите на пазарната економија и релевантната законска регулатива од областа на заштитата на животната средина, особено превенција и спречување на негативните влијанија врз животната и работна средина.

*Користење и заштита на земјоделско земјиште*

- Согласно Просторниот план на Република Македонија, просторот на Републиката е поделен во 6 земјоделско-стопански реони и 50 микрореони. Предметната локација припаѓа на западниот земјоделско стопански реон со 7 микрореони.
- При изработка на планската документација, неопходно е воспоставување и почитување на ефикасна контрола на користењето и уредување на нормите и стандарди за градба. Меѓу приоритетните определби на Просторниот план е заштитата на земјоделското земјиште, а особено строгото спроведување на трансформацијата на земјиштето од I-IV бонитетна класа за неземјоделско користење, како и зачувување на квалитетот и природната плодност на земјиштето.

*Шуми и шумско земјиште*

- Со цел да се отпочне ревершибилен процес, на враќање на шумата во теренте каде таа некогаш постоела, и да се остварат оптимални корисни од земјиштето и биолошките капацитети во шумарството, неопходно е: напоредно изведување на одгледувачките и обновителните зафати со однапред одреден годишен изведбен план и програма; апсолутна предност да се дава на површините со изразена ерозија и теренте во непосредните сливови на вештачките акумулации; пошумување на голините со автохтони видови на дрвја, особено околу изворите на води предвидени за каптирање и да се врши пошумување на голините и земјоделските површини, покрај фреквентните патишта, заради заштита од зголемениот степен на загаденост.

*Водостопанство и водостопанска инфраструктура*

- Една од основните стратешки определби во Просторниот план на Република Македонија во областа на водостопанството е заштита на водите чиј квалитет е од прва и втора класа и од кои е предвидено да се врши водоснабдување на населените места. Имајќи ја реката Треска, во чиј слив се наоѓа просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се одликува со висок квалитет на водите, но и со голем водостопански потенцијал со ППРМ предвидено е нејзино зафаќање и изградба на РВС „Треска". Поради предвидениот РВС потребно е водење на соодветна политика во сенкупниот просторен развој сливот на река Треска со цел да се зачува и заштити квалитетот на нејзините води како една од најважните резерви на чиста вода во Републиката.
- Планскиот опфат на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино се наоѓа во сливот на акумулација Козјак на реката Треска. Заради значењето и важноста на акумулациите како водостопански изворишта на вода, секој субјект е должен во текот на своите активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои можат да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната

средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и поток.

- При обезбедувањето на потребните количини на вода за просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино потребна е синхронизирана изградба на водостопанските објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода, рационално користење на водата преку примена на модерни технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем.
- Околу изворишот кој ќе се користи за водоснабдување да се оформат заштитни зони и да се дефинира режим на заштита во зоните.

*Енергетика и енергетска инфраструктура*

- Локацијата со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино нема конфликт со постојните и планирани енергетски водови.
- За електроенергетските корисници потребно е да се обезбеди сигурно и непрекинато снабдување со електрична енергија со напон кој ќе биде во дозволените граници.

*Урбанизација и мрежа на населби*

- Реализацијата на хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, би требало да предизвика позитивни импулси и ефекти врз целото непосредно окружување од аспект на поинсока организација, инфраструктурна опременост и уреденост на просторот и се разбира економски ефекти манифестирани преку привлекување на нова работна сила и вработување, доколку е базирана врз принципите на одржлив развој и се одликува со максимално почитување и придржување на нормативите и стандарди за заштита на животната средина.

*Домување*

- Иницијативата за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, го поддржува концептот, кој нуди квалитетни услуги во функција на стопанскиот развој, а кој се базира на популацијата и станбениот фонд во населбите во непосредна близина.

*Јавни функции*

- Предложената локација за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, е надвор од урбаниот опфат на најблиската населба и нема препораки за организација на јавни функции на неа, што значи дека се исклучени и можностите за било каков конфликт помеѓу два типа на функции.

*Сообраќајна инфраструктура*

Според Просторниот план на Република Македонија автопатската и магистрална патна мрежа релевантна за предметниот простор е:

- А2 - (Граница со Бугарија - ГП Деве баир - Крива Паланка - Страшин - Романовце - Кумановo - Миладиновце - обиколница Скопје - Тетово - Гостивар - Кичево - Требениште - Струга - граница со Албанија - ГП Кафасан).

Релевантните регионални патни правци за предметната локација, според Просторниот план на Република Македонија, влегуваат во групата на регионални патишта „Р1" и „Р2" и се со ознака:

- Р1106- (Врска со А02-Дрмно-Варвара-Нова Брезница-Куле-Коламот нос кај Блатанско-Балуберец-Суводол-врска со Р303).
- Р2233 - (Гостивар-врска со А2 -Чегране-клучка Тетово запад -врска со А2-Брезница).
- **При изработка на планската документација од аспект на безбедноста во патниот сообраќај, да се почитува релевантната законска регулатива од областа на сообраќајот, како и важечките Законски и подзаконски акти кои ја доминират оваа област.**

*Радиокомуникациска и кабелска електронско комуникациска мрежа*

- Локацијата за изградба на објекти со намена хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема конфликт со постојните и планирани радиокомуникациски и кабелски електронско комуникациски мрежи.
- Преку кабелските електронски комуникациски мрежи, на крајните корисници треба да им се обезбеди сигурен пренос на јавни електронски комуникациски услуги со задоволување на одредени општи и посебни услови за квалитет, во согласност со Законот за електронските комуникации и препораките за обезбедување на одредено ниво на квалитет на пренос.

*Заштита на животна средина*

- Со цел да се обезбеди заштита и унапредување на животната средина на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребно е да се почитуваат одредбите пропишани во законската регулатива од областа на заштита на животната средина и подзаконските акти донесени врз нивна основа.
- Да се вложува да не дојде до искористување на земјиштето на начин и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности.
- Да се следи и контролира присуството на загадувачки материи во воздухот со цел да се одржи квалитетот на воздухот во границите на дозволените нивоа на емисии.
- Да се предвидат соодветни технички зафати за пречистување на отпадните води и имплементација на технологии кои ќе овозможат нивно повторно искористување за истата или друга намена.
- Да се контролира квалитетот на пречистените отпадни води пред испуштање во најблискиот реципиент, со цел да не уследат предностите на

концентрацијата на материите присутни во пречистената отпадна вода со пропишаните гранични вредности на максимално дозволените концентрации на материите присутни во реципиентот.

- Да се превземат активности за намалување на бучавата и вибрациите од опремата, со цел да се избегнат негативните ефекти од бучавата и да се почитуваат пропишаните гранични вредности за дозволено ниво на бучава во животната средина.
- Организирано управување со отпадот со цел да се минимизира негативното влијание врз животната средина, животот и здравјето на луѓето.
- Создавачот и/или поседувачот на отпадни материи и емисии ги сноси сите трошоци за санација на евентуално предизвиканите нарушувања во животната средина.

*Заштита на природно наследство*

- Согласно Студијата за заштита на природното наследство, изработена за потребите на Просторниот план на Република Македонија на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, нема регистрирано ниту евидентирано природно наследство.
- Предметната локација наоѓаат во заштитено повеќенаменско подрачје Јасен. При изработка на документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, да се внимава да не дојде до нарушување на заштитеното природно наследство и да се почитуваат одредбите пропишани во Законот за заштита на природата, актот за прогласување на заштитеното подрачје, подзаконските акти донесени врз основа на овие закони.

*Заштита на културно наследство*

- Согласно податоците од Експертниот елаборат за заштита на културното наследство и Археолошката карта на Република Македонија[4] на подрачјето на катастарската општина Седларево има евидентирани недвижни споменици на културата и археолошки локалитети.
- При изработка на планска документација од помало ниво да се утврди точната локација на евидентираното и регистрираното културно наследство и во таа смисла да се применат соодветните плански мерки за заштита на истото.
- Доколку при изведување на земјените работи се најде на археолошки артефакти, односно дојде до откривање на материјални остатоци со културно-историска вредност, потребно е да се постапи во согласност со постојната законска регулатива. Законот за заштита културното наследство и важечките законски и подзаконски акти кои ја допираат оваа област, односно веднаш да се запре со отпочнатите градежни активности и да се извести надлежната институција за заштита на културното наследство.

[4] МАНУ Скопје, 1996г.

*Развој на туризмот*

- Предметната локација за којашто се наменети Условите за планирање, припаѓа на Шарско - Полошки туристички регион со утврдени 3 туристички зони и 14 туристички локалитети. Низ ова подрачје минува Транзитен туристички коридор којшто е од регионално значење.
- Согласно поставките на Концептот и критериумите за развој и организација на туристичката дејност, за непречен развој на вкупната туристичка понуда на ова подрачје, се препорачува, при идната организација на стопанските дејности да се почитуваат критериумите за заштита и одржлив економски развој.

*Заштита од воени разурнувања, природни и техничко-технолошки катастрофи*

- Локацијата за која се наменети условите за планирање на просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, се наоѓа во простори погодни за слободни територии. Според тоа во согласност со Законот за заштита и спасување, задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.
- Задолжителна примена на мерки за заштита од пожар.
- Анализираниот простор се наоѓа во подрачје каде се можни потреси со јачина до VII степени по МКС, што налагаува задолжителна примена на нормативно- правна регулатива, со која се уредени поставките, условите и барањата за постигнување на технички конзистентен и економски одржлив степен на сеизмичка заштита, кај изградбата на новите објекти.

*Насоки за потребата од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина*

- При донесувањето на Одлука за спроведување или Одлука за не спроведување на стратегиска оцена за документацијата на предметниот простор за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, задолжително да се земат во предвид насоките за потреба од спроведување на Стратегиска оцена на влијанието врз животната средина, како и забелешките и заклучоците од секторските области опфатени со Просторниот план на Република Македонија.

# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
-разработка-
# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
2005 - 2020

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

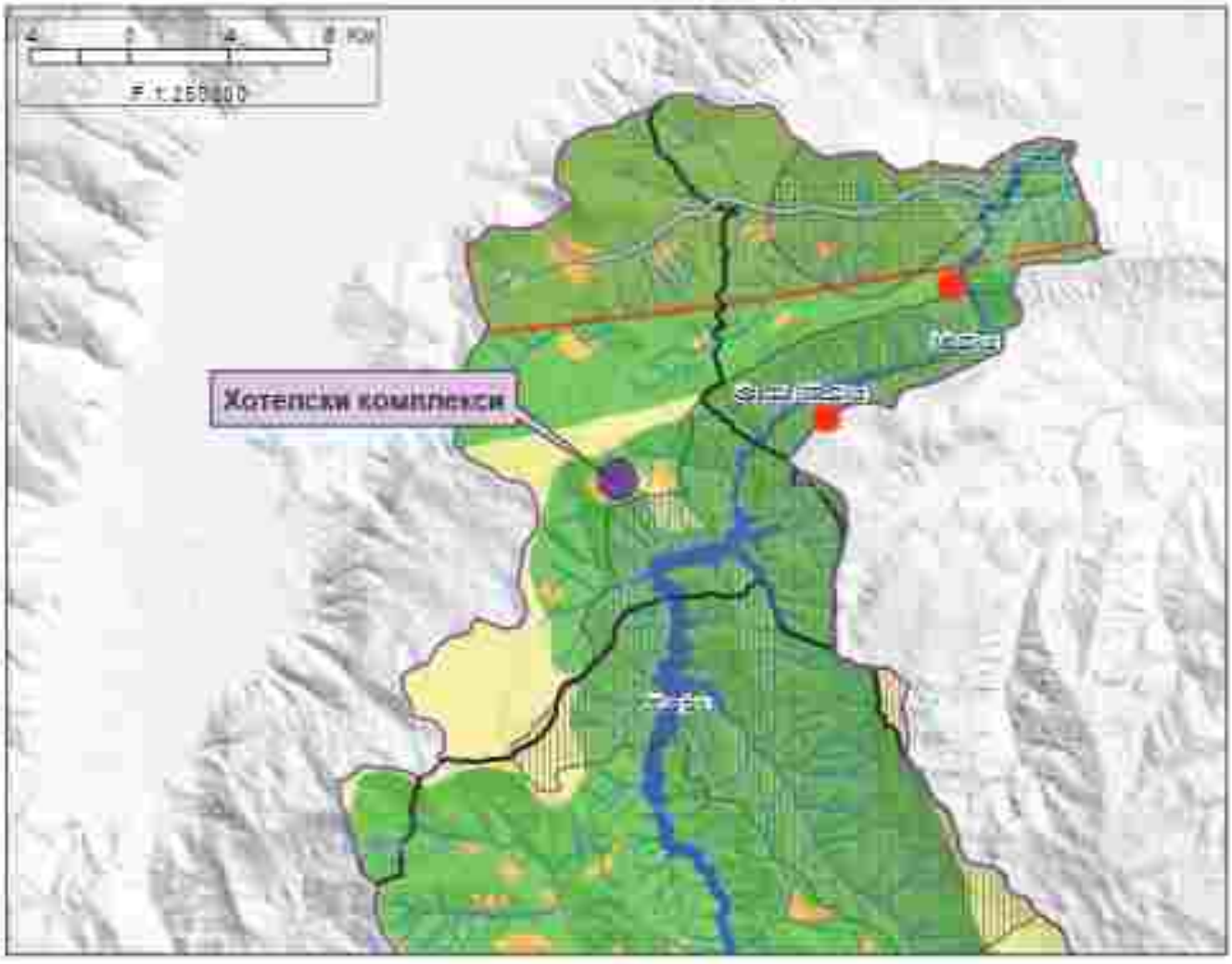
Тема:
*Биланс на намена на површините*

***Користење на земјиштето*** *Карта бр. A3030711*

**Легенда:**

- високопланинско пасиште
- земјоделско земјиште
- шума и шумско земјиште
- повеќенаменско подрачје "Јасен"
- наводнувана површина
- зона за експлоатација на минерали
- транзитен коридор
- граница на туристички регион
- автопат
- магистрален пат
- регионален пат
- железничка пруга
- граница на сливно подрачје
- град
- општински центар
- река

Туристички локалитет
- езерски локалитет
- градско туристички центар
- планинско климатско-лекувалишен локалитет
- рамничарско-ридско климатско-лекувалишен локалитет



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
-разработка-
# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
2005 - 2020

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:
*Синтезни карти*

Тема:
*Просторно-функционална организација*

***Систем на населби и сообраќајна мрежа*** *Карта бр. А3030712*

**Легенда:**

- центар на мезорегион
- центар на микрорегион
- центар на рурална општина
- село
- граница на сливно подрачје
- општинска граница
- акумулација
- река

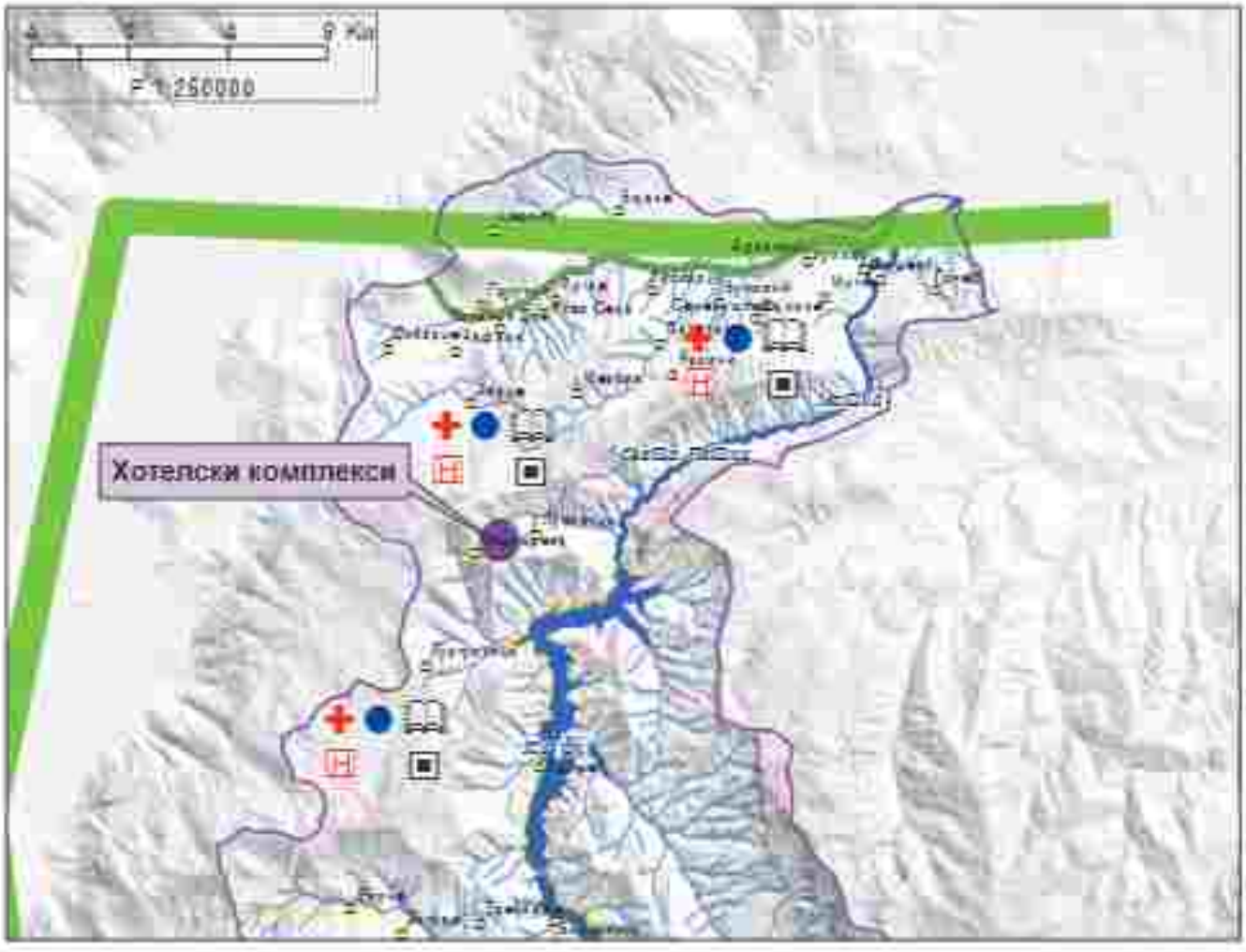
Оски на развој
- западна
- северна

Сообраќајна мрежа
- автопат
- магистрален пат
- регионален пат
- железница

Здравство
- примарна здравствена заштита
- секундарна здравствена заштита

Образование
- основно
- средно
- високо

Култура
- библиотека
- дом на култура
- музеј и завод за заштита на споменици од културата



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
-разработка-
# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА
2005 - 2020

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

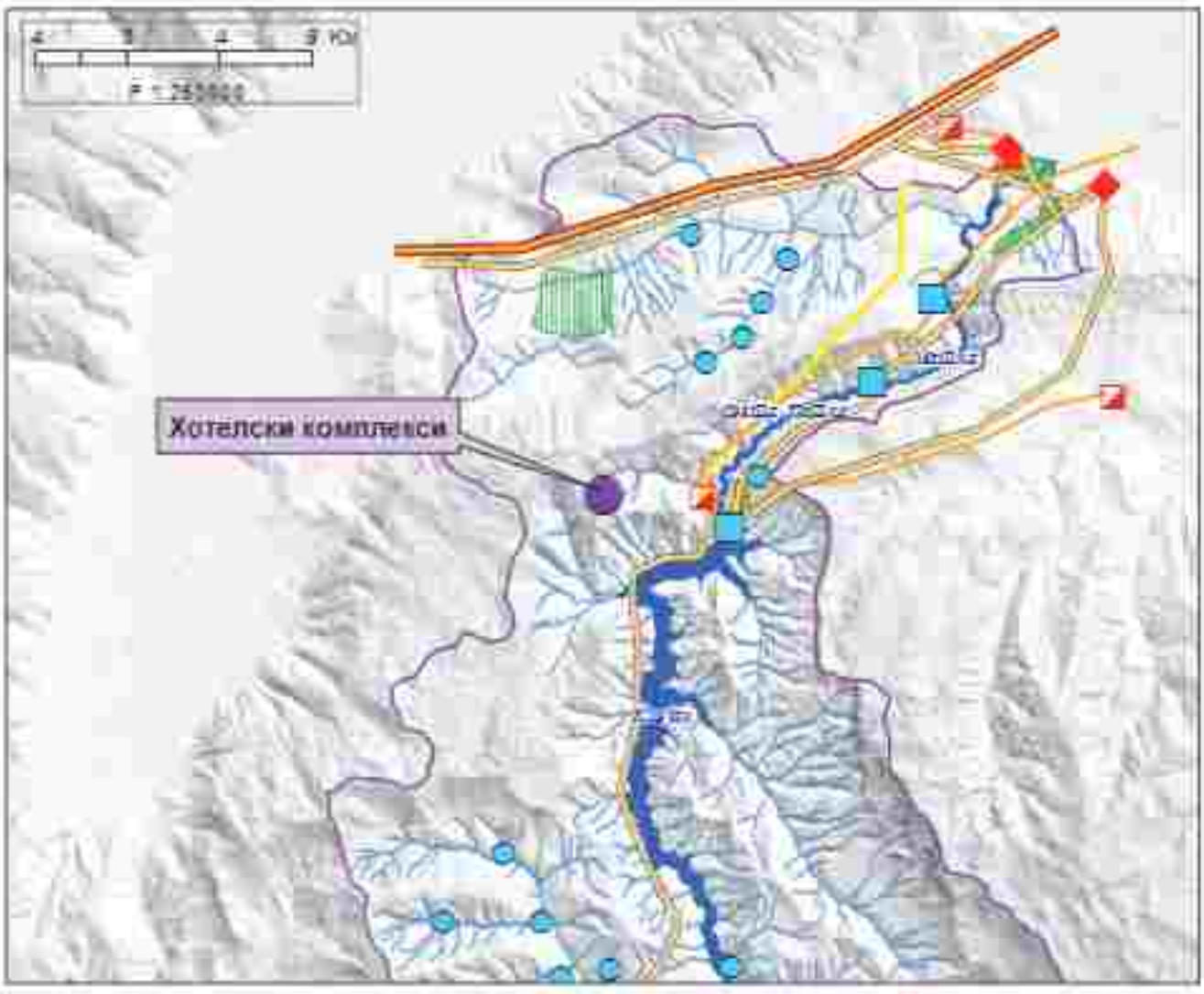
Сектор:
*Синтезни карти*

Тема:
*Инфраструктурни системи*

***Водостопанска и енергетска инфраструктура*** *Карта бр. А3030713*

**Легенда:**

- граница на сливно подрачје
- трафостаница 110 kV
- трафостаница 35 kV
- далновод 220 kV
- далновод 110 kV
- далновод 35 kV
- гасовод
- хидроелектрана
- мала и мини хидроелектрана
- термоелектрана
- акумулација
- акумулација по 2020
- река Треска
- притока
- рибник
- наводнувани површини
- наводнувани површини по 2020
- РВС „Треска"
- РВС „Студеница"
- ležиште на рудник Осломеј-Исток
- ležиште на искористен рудник
- неискористен рудник
- можно ležиште на рудник
- град
- општински центар



# ИЗВОД ОД ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

-разработка-

# ПРОСТОРЕН ПЛАН НА РЕГИОНОТ НА СЛИВОТ НА РЕКА ТРЕСКА

2005 - 2020

МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

АГЕНЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Сектор:

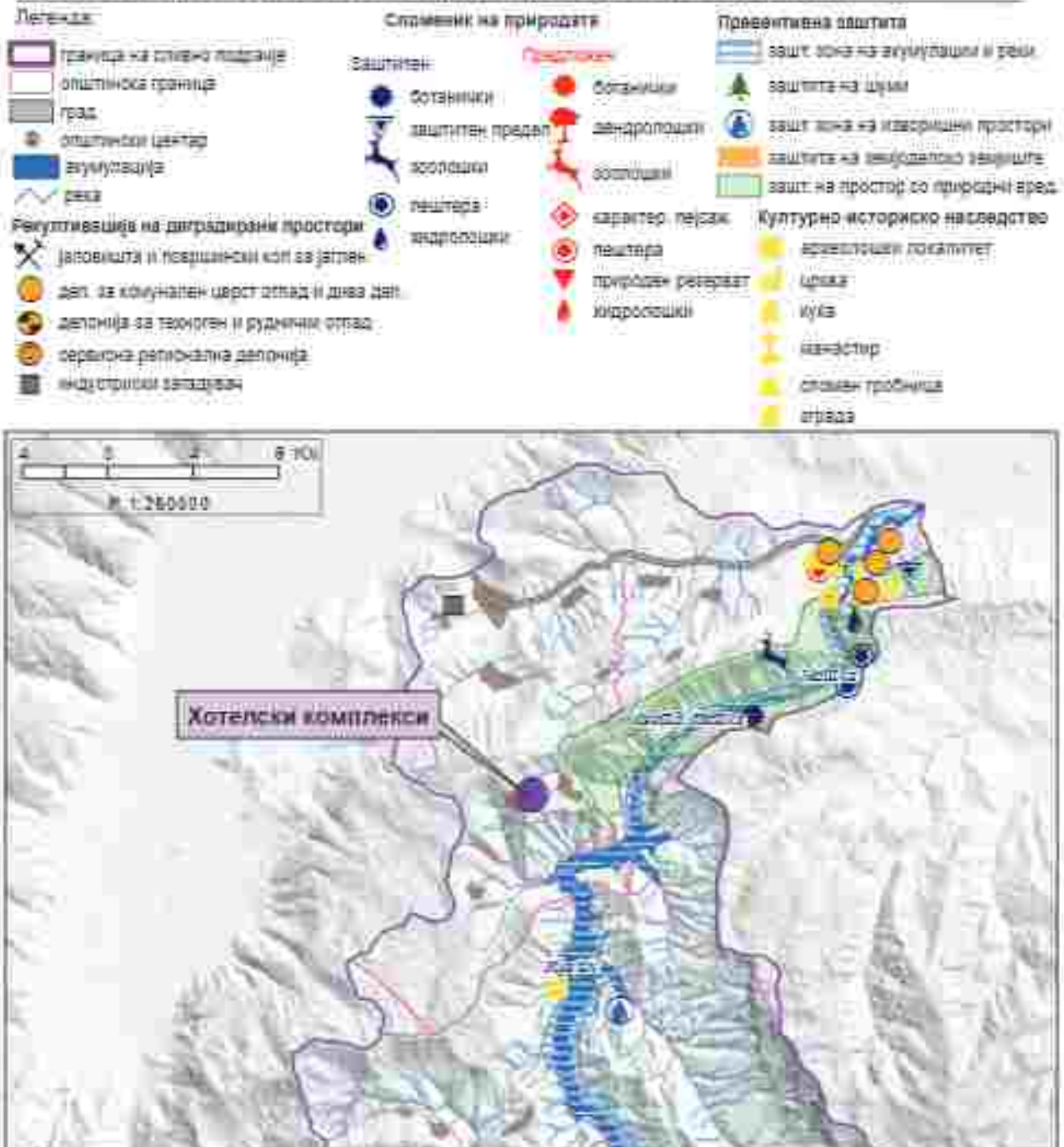
*Синтезни карти*

*Карта бр. А3030714*

Тема:

*Заштита и унапредување на животната средина и културното наследство*

***Реонизација и категоризација на просторот за заштита***



## Легенда:

- граница на катастарска парцела
- асфалтен пат
- рабен
- земен пат
- бакалон
- бетонска патека
- чекалиси
- бетонски ѕид
- ограда
- електричен вод
- подни линии
- граница на кат.општини
- шахти
- фонтани
- столб од н.т.т. мрежа
- хидрант
- кандилабри
- бетонски столб од електрична мрежа
- дрвен столб од електрична мрежа
- далекувод
- пушачи
- електричен орман
- објект во изградба
- постоечки објект
- нелегализиран објект
- срушен објект
- нестрешница
- трафостаница
- 1741.870 - апсолутни надморски висини
- 25575/2 - број на катастарска парцела
- геодетска точка


PRO-ENGINEERING

ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ИНЖЕНЕРИНГ, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ
COMPANY FOR DESIGNING, PLANNING, BUILDING, TRADE AND SERVICES


# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ , КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО

**ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

ЛЕГЕНДА:

— — Граница на планиски опфат =804438.14 m²( 80.44 ha)


**ГЕО КАЕСВКИ ДООЕЛ Скопје**

ул. "Томе Арсовски" бр. 49/ лок. 19, 1000 Скопје
тел. 02/ 614 2 909, 078/ 85 28 42
mail: geokaevski@t.mk

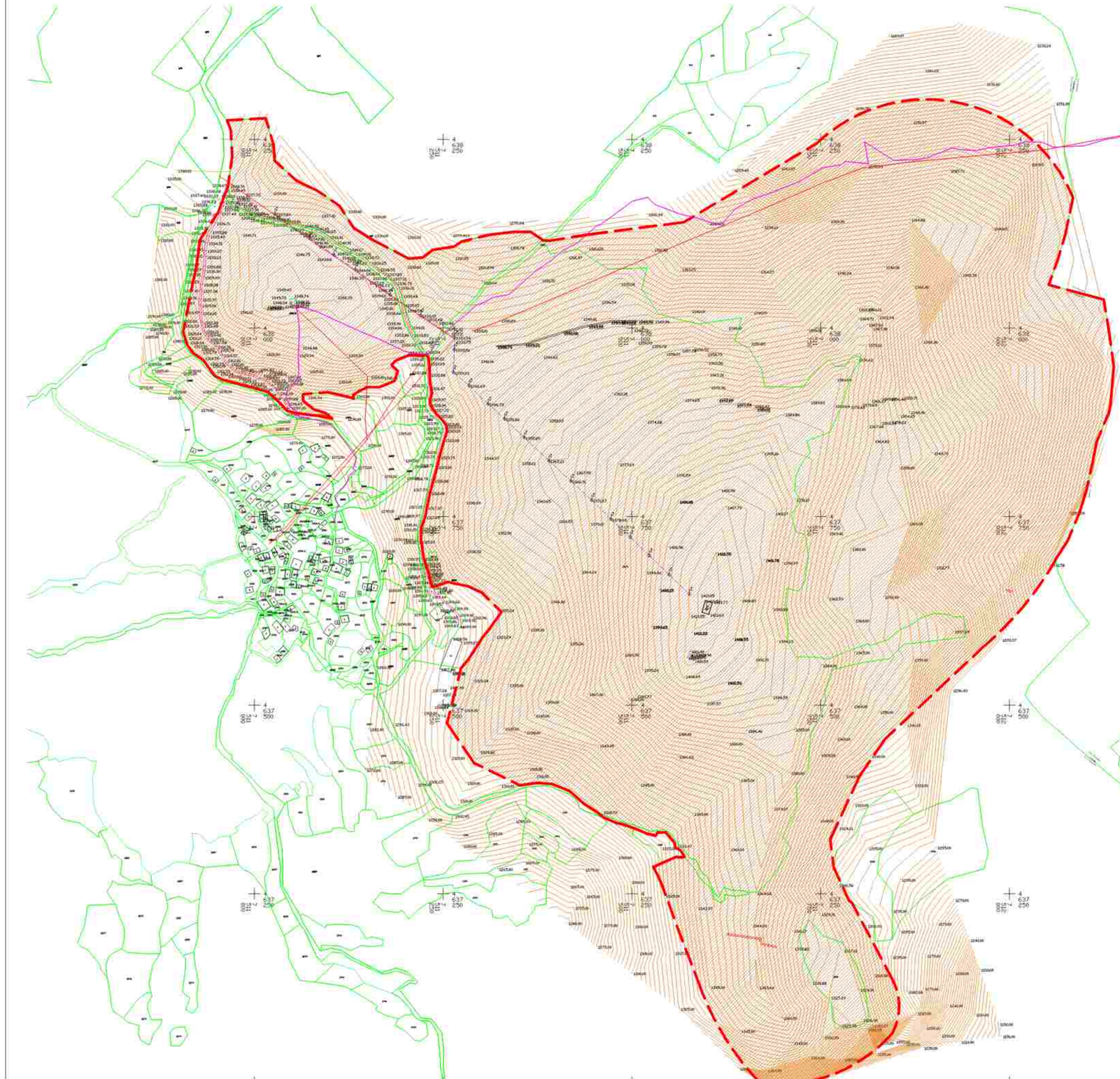

Скопје, Април 2026 година

К.О.Седларево
К.О.Луковица

Приближен Размер 1:2500

*Изработил:*
*Гочевски Стефан. геод. тех.*

| | |
|---|---|
| ПОДНЕСУВА: | ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЖНИШТВО, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ ПРО ИНЖЕНЕРИНГ ДОО - ТЕТОВО — Наријан Мустафи |
| НАРАЧАТЕЛ: | Општина Желино |
| ДОКУМЕНТ: | Општина Желино |
| ТЕМА: | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН |
| ПРИЛОГ: | Катастарско топографска подлога со граници на планиски опфат |
| ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА | |
| ПЛАНЕР: Елвина Арсова, инженерка по ГИС | СОРАБОТНИЦИ: Елвина Арсова, инженерка по ГИС; Мирјана Радуле, Мартина Г.Мартиновска |
| ИНФРАСТРУКТУРА: Мухе Мухиќи | РАЗМЕР: М = 1:2500 |
| | ДАТУМ: 04-15/2026 |
| | ЛИСТ: бр. 01 |



PRO-ENGINEERING

ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЖНИШТВО, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ
COMPANY FOR DESIGNING, PLANNING, BUILDING, TRADE AND SERVICES

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ , КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО

## ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

ЛЕГЕНДА:

- Граница на плански опфат =804438.14 m²( 80.44 ha)
- Постојна електрика
- Постојна телекомуникациска мрежа
- Неизградено земјиште

N

| | |
|---|---|
| ПОДНОСИТЕЛ: | ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЖНИШТВО, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ ПРО ИНЖЕНЕРИНГ ДОО - ТЕТОВО |
| НАРАЧАТЕЛ: | Општина Желино |
| ДОМУВСТВУВА: | Општина Желино |
| ТЕМА: | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН |
| ПРИЛОГ: | ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА |
| РАЗМЕР: | М = 1:2500 |
| ДАТУМ: | 04-10/2025 |
| БР.: | бр: 02 |

## 1. ПРОЕКТНА ПРОГРАМА

Проектната програма заверена од барателот за одобрување на урбанистичкиот проект е составен дел на поставката водена во системот е-урбанизам.

Република Северна Македонија
**ОПШТИНА ЖЕЛИНО**
ЖЕЛИНО

Republika e Maqedonisë së Veriut
**KOMUNA E ZHELINËS**
ZHELINË

**-ОДДЕЛЕНИЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТА НА ЖИВОТНАТА СРЕДИНА**
**Бр.11– 975/ 3 од 21 .11.2025 г.**
**Желино**

Градоначалникот на Општина Желино, решавајќи по предлогот за **одобрување на Планска програма за изработка на Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б 5.1–Хотелски комплекси,КО Седларево, општина Желино**,од Комисијата за урбанизам на Општина Желино со решение бр. 11-398/1 од 05.05.2025 г. формирана од страна на Градоначалникот на Општина Желино,го издава следното.

**РЕШЕНИЕ**

Се **одобрува Планска програма**, поднесена со барање број 11-975/1 од 10.11.2025 г. година,за Планска програма за Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б 5.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Барателот ДПППТУ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" доо Тетово до Комисијата за урбанизам, формирана со Решение бр.11-398/1 од 05.05.2025 г. од страна Градоначалникот на Општина Желино поднесе барање за одобрување на Планска програма, со број 11-975/1 од 10.11.2025 година,за Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б 5.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино ,површина на проектен опфат е П=80.30 ха .

Со барањето ја приложи следната документација и докази:

**1. Планска програма**

Изработувачот на планската документација изработи Планска програма за Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план со намена Б 5.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево , општина Желино , со тех. Бр. 04-30/2023/2 од ноември 2025 г. изработена од ДПППТУ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" доо Тетово, и преку комисијата за урбанизам ја доставија до Градоначалникот со предлог за одобрување. Градоначалникот на Општина Желино по извршениот увид во приложената документација со барањето и предлогот од Комисијата за урбанизам констатира дека барањето е основано

**-SEKSIONI PËR URBANIZËM DHE MBROJTJE TË AMBIENTIT JETËSOR**
**Nr.11-975/3 prej 21.11.2025 v.**
**Zhelinë**

Kryetari i komunës së Zhelinës,duke vepruar sipas propozimit për miratim të **Projektit Urbanistik jashtë planit urbanistik me destinim B 5.1 Komplekse hotelerike,KK. Sallarevë,komuna e Zhelinës** ,nga Komisioni për urbanizëm i komunës së Zhelinës me aktvendim nr. 11-398/1 prej 05.05.2025 vit e formuar nga ana e kryetarit të komunës së Zhelinës,e lëshon këtë

**AKTVENDIM**

Miratohet Plan Programa e sjellur me kërkesën me nr.11-975/1 prej 10.11.2025 vit,për Projekt Programën për përpunimin e Projektit Urbanistik jashtë planit urbanistik me destinim B 5.1 Komplekse hotelerike,KK. Sallarevë,komuna e Zhelinë.

ARSYETIM

Kërkuesi SHPTN"PRO-INZHENERING"-SHPK Tetovë deri te Komisioni për urbanizëm, i formuar me Aktvendim nr. 11-398/1 prej 05.05.2025 vit nga ana e Kryetarit të komunës së Zhelinës, dorëzoi kërkesë për miratim të Plan programës me nr.11-176/1 prej 27.02.2025 vit, për Projekt Programën për përpunimin e Projektit Urbanistik jashtë planit urbanistik me destinim B 5.1 Komplekse hotelerike,KK. Sallarevë,komuna e Zhelinë ,sipërfaqja e hithëpërfshirëse është P= 80.30 ha.

Me kërkesën e dorëzoi dokumentacionin dhe deshmitë. si në vijim:

**1. Plan programën**

Përpiluesi i dokumentacionit planor përpiloi Plan programë për përpilim të Projekt Programës për përpunimin e Projektit Urbanistik jashtë planit urbanistik me destinim B 5.1 Komplekse hotelerike,KK. Sallarevë,komuna e Zhelinë ,me nr. teknik 04-30/2023/2 prej muajt Nëntor të 2025 v .e punuar nga SHPTN"PRO-INZHENERING"-SHPK Tetovë , dhe nëpërmjet Komisionit për urbanizëm e dorëzoi deri te Kryetari i komunës së Zhelinës me propozim për miratim.

Kryetari i komunës së Zhelinës pas rishqyrtimit të dokumentacionit me kërkesën dhe propozimin e Komisionin për urbanizëm konstaton që kërkesa

Република Северна Македонија
**ОПШТИНА ЖЕЛИНО**
ЖЕЛИНО

Republika e Maqedonisë së Veriut
**KOMUNA E ZHELINËS**
ZHELINË

и се исполнети условите од Законот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр. 32/20,111/23,171/24,224/24, 40/25, 101/25 и 127/25" ). Врз основа на тоа, а согласно член 44 став 7 од Законот за урбанистичко планирање донесе решение како во диспозитивот.

është e bazuar dhe i plotëson kushtet nga Ligji për planifikim urbanistik (Gazeta Zyrtare e RMV nr.32/2020,111/23,171/24,224/24, 40/25, 101/25 dhe 127/25). Në bazë të kësaj dhe në pajtim me nenin 44 paragrafi 7 të Ligjit për Planifikim Urbanistik, ka marrë aktvendim si në dispozitiv.

УПАТСТВО ЗА ПРАВНО СРЕДСТВО:

Против ова Решение, барателот може да изјави жалба во рок од 15 дена од денот на приемот на одобрението до министерот кој раководи со органот на државната управа надлежен за работите од областа на уредувањето на просторот.
Жалбата се таксира со 250.00 ден. административни такси.

UDHËZIM PËR MJETE JURIDIKE:

Kundër këtij Aktvendimi ,kërkuesi mundet të parashtroj ankesë në afat prej 15 ditësh nga dita e pranimit të këtij Aktvendimi deri te Kryetari i ose udhëheq me organin e administratës shtetërore kompetent për kryerjen e punëve në sferën e rregullimit të hapësirës.
Ankesa paguhet me taksë administrative në vlerë prej 250.00 den.

**Општина Желино**
**Градоначалник,**
**Мр.Блерим Сејдиу**

**Komuna e Zhelinës**
**Kryetari,**
**Mr. Blerim Sejdiu**

Blerim Sejdiu

Digitally signed by Blerim Sejdiu
Date: 2025.11.21 11:29:57 +01'00'

## 2. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТНИОТ КОНЦЕПТ НА УРБАНИСТИЧКОТО РЕШЕНИЕ

### 2.1. ГЕОГРАФСКА ПОЛОЖБА И ГЕОДЕТСКО ОДРЕДУВАЊЕ

Просторот дефиниран за изработка на Урбанистички проект за вон опфат на урбанистички план со намена Б 5.1 – Хотелски комплекси, КО Седларево, општина Желино со својата местоположба припаѓа на територијата на Општина Желино. Урбанистички проект за вон опфат на урбанистички план со намена Б5.1 – Хотелски комплекси ,КО Седларево, општина Желино., во графичкиот дел е прикажана со линија која ги поврзува сите прекршни точки, кои може да се отчитаат на дигитализирана векторизирана подлога врз која се изработени графичките прилози. Предметниот проектен опфат е со површина од **804438.14 m²( 80.44 ha).**

| | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 7512124.90 | 4638037.73 |
| 2 | 7512107.07 | 4638042.35 |
| 3 | 7512090.81 | 4638046.88 |
| 4 | 7512051.93 | 4638057.30 |
| 5 | 7512063.79 | 4638069.80 |
| 6 | 7512073.87 | 4638123.53 |
| 7 | 7512084.23 | 4638172.64 |
| 8 | 7511745.04 | 4638244.97 |
| 9 | 7511586.74 | 4638140.27 |
| 10 | 7511440.56 | 4638123.80 |
| 11 | 7511389.39 | 4638115.46 |
| 12 | 7511389.59 | 4638115.60 |
| 13 | 7511381.73 | 4638116.15 |
| 14 | 7511382.10 | 4638116.49 |
| 15 | 7511365.78 | 4638127.59 |
| 16 | 7511340.45 | 4638127.02 |
| 17 | 7511310.95 | 4638123.56 |
| 18 | 7511275.64 | 4638114.32 |
| 19 | 7511264.41 | 4638107.81 |
| 20 | 7511236.28 | 4638103.53 |
| 21 | 7511222.96 | 4638095.39 |
| 22 | 7511204.43 | 4638092.03 |
| 23 | 7511157.22 | 4638116.47 |
| 24 | 7511131.51 | 4638132.69 |
| 25 | 7511112.75 | 4638161.75 |
| 26 | 7511083.28 | 4638181.87 |
| 27 | 7511055.96 | 4638195.12 |
| 28 | 7511026.90 | 4638221.65 |
| 29 | 7511025.30 | 4638242.98 |
| 30 | 7511014.65 | 4638278.11 |
| 31 | 7510963.81 | 4638275.23 |
| 32 | 7510968.61 | 4638262.30 |
| 33 | 7510970.52 | 4638227.33 |
| 34 | 7510964.53 | 4638186.50 |
| 35 | 7510960.23 | 4638175.73 |
| 36 | 7510951.84 | 4638153.11 |
| 37 | 7510927.71 | 4638116.96 |
| 38 | 7510926.20 | 4638102.17 |
| 39 | 7510922.44 | 4638078.30 |
| 40 | 7510918.38 | 4638061.05 |
| 41 | 7510905.61 | 4637994.85 |
| 42 | 7510911.04 | 4637977.23 |
| 43 | 7510919.33 | 4637966.15 |
| 44 | 7510932.55 | 4637957.30 |
| 45 | 7510940.84 | 4637945.27 |
| 46 | 7510947.38 | 4637936.50 |
| 47 | 7510958.05 | 4637931.24 |
| 48 | 7510972.64 | 4637927.81 |
| 49 | 7510999.18 | 4637920.55 |
| 50 | 7511018.24 | 4637915.05 |
| 51 | 7511033.06 | 4637901.26 |
| 52 | 7511043.19 | 4637890.18 |
| 53 | 7511051.47 | 4637888.04 |
| 54 | 7511061.51 | 4637886.44 |
| 55 | 7511067.33 | 4637885.65 |
| 56 | 7511076.58 | 4637884.37 |
| 57 | 7511084.37 | 4637883.57 |
| 58 | 7511102.85 | 4637879.77 |
| 59 | 7511093.36 | 4637887.65 |
| 60 | 7511079.04 | 4637892.04 |
| 61 | 7511064.29 | 4637903.51 |
| 62 | 7511064.33 | 4637912.24 |
| 63 | 7511097.49 | 4637914.71 |
| 64 | 7511116.51 | 4637910.56 |
| 65 | 7511131.35 | 4637908.52 |

| | | |
|---|---|---|
| 66 | 7511130.63 | 4637910.91 |
| 67 | 7511136.61 | 4637916.25 |
| 68 | 7511149.19 | 4637921.66 |
| 69 | 7511165.13 | 4637921.51 |
| 70 | 7511173.50 | 4637924.78 |
| 71 | 7511185.61 | 4637930.11 |
| 72 | 7511186.75 | 4637943.03 |
| 73 | 7511181.79 | 4637950.61 |
| 74 | 7511185.54 | 4637955.63 |
| 75 | 7511189.37 | 4637957.70 |
| 76 | 7511203.95 | 4637963.54 |
| 77 | 7511223.78 | 4637963.02 |
| 78 | 7511222.93 | 4637964.42 |
| 79 | 7511227.85 | 4637964.58 |
| 80 | 7511230.73 | 4637960.32 |
| 81 | 7511231.50 | 4637953.41 |
| 82 | 7511232.06 | 4637941.86 |
| 83 | 7511232.16 | 4637941.04 |
| 84 | 7511232.19 | 4637939.20 |
| 85 | 7511232.22 | 4637938.58 |
| 86 | 7511232.44 | 4637927.69 |
| 87 | 7511255.44 | 4637913.69 |
| 88 | 7511232.70 | 4637906.01 |
| 89 | 7511233.15 | 4637898.52 |
| 90 | 7511236.72 | 4637891.99 |
| 91 | 7511241.40 | 4637885.29 |
| 92 | 7511247.48 | 4637879.73 |
| 93 | 7511253.91 | 4637871.26 |
| 94 | 7511254.78 | 4637862.26 |
| 95 | 7511251.12 | 4637851.04 |
| 96 | 7511248.88 | 4637843.59 |
| 97 | 7511245.17 | 4637829.05 |
| 98 | 7511242.17 | 4637816.21 |
| 99 | 7511237.05 | 4637798.03 |
| 100 | 7511232.70 | 4637781.67 |
| 101 | 7511228.67 | 4637762.14 |
| 102 | 7511226.00 | 4637749.76 |
| 103 | 7511222.55 | 4637739.58 |
| 104 | 7511220.68 | 4637733.16 |
| 105 | 7511220.56 | 4637715.07 |
| 106 | 7511221.73 | 4637712.35 |
| 107 | 7511222.57 | 4637703.71 |
| 108 | 7511224.42 | 4637694.63 |
| 109 | 7511227.15 | 4637685.66 |
| 110 | 7511230.81 | 4637675.56 |
| 111 | 7511233.38 | 4637663.51 |
| 112 | 7511235.05 | 4637656.74 |
| 113 | 7511239.65 | 4637657.37 |
| 114 | 7511241.90 | 4637658.32 |
| 115 | 7511255.88 | 4637663.41 |
| 116 | 7511283.05 | 4637657.67 |
| 117 | 7511301.21 | 4637649.07 |
| 118 | 7511327.15 | 4637623.42 |
| 119 | 7511311.85 | 4637602.41 |
| 120 | 7511301.37 | 4637588.71 |
| 121 | 7511291.57 | 4637575.65 |
| 122 | 7511283.76 | 4637561.47 |
| 123 | 7511273.41 | 4637548.88 |
| 124 | 7511255.05 | 4637475.99 |
| 125 | 7511290.76 | 4637423.36 |
| 126 | 7511351.71 | 4637393.67 |
| 127 | 7511374.87 | 4637397.11 |
| 128 | 7511394.06 | 4637395.59 |
| 129 | 7511417.32 | 4637386.18 |
| 130 | 7511436.35 | 4637369.39 |
| 131 | 7511452.99 | 4637358.64 |
| 132 | 7511462.24 | 4637351.31 |
| 133 | 7511480.32 | 4637345.42 |
| 134 | 7511484.95 | 4637345.02 |
| 135 | 7511502.38 | 4637337.13 |
| 136 | 7511520.53 | 4637329.49 |
| 137 | 7511531.59 | 4637326.93 |
| 138 | 7511533.84 | 4637331.32 |
| 139 | 7511544.58 | 4637331.48 |
| 140 | 7511556.52 | 4637317.38 |
| 141 | 7511557.56 | 4637311.01 |
| 142 | 7511564.01 | 4637307.67 |
| 143 | 7511569.74 | 4637299.23 |
| 144 | 7511565.92 | 4637295.43 |
| 145 | 7511557.89 | 4637298.83 |
| 146 | 7511541.39 | 4637291.41 |
| 147 | 7511538.29 | 4637285.55 |
| 148 | 7511540.39 | 4637259.97 |
| 149 | 7511587.18 | 4637135.14 |
| 150 | 7511669.89 | 4636998.63 |
| 151 | 7511644.48 | 4637064.55 |
| 152 | 7511643.96 | 4637138.31 |
| 153 | 7511791.25 | 4637238.33 |
| 154 | 7511787.40 | 4637240.92 |
| 155 | 7511767.25 | 4637264.88 |

| | | |
|---|---|---|
| 156 | 7511762.56 | 4637522.04 |
| 157 | 7511801.43 | 4637405.87 |
| 158 | 7511834.96 | 4637454.86 |
| 159 | 7511965.02 | 4637576.85 |
| 160 | 7512061.19 | 4637692.63 |
| 161 | 7512061.04 | 4637693.34 |
| 162 | 7512077.48 | 4637718.65 |
| 163 | 7512092.67 | 4637755.16 |
| 164 | 7512101.90 | 4637784.47 |
| 165 | 7512109.51 | 4637819.21 |
| 166 | 7512115.57 | 4637849.36 |
| 167 | 7512131.33 | 4637887.13 |
| 168 | 7512133.89 | 4637899.36 |
| 169 | 7512136.56 | 4637930.04 |
| 170 | 7512138.07 | 4637949.53 |
| 171 | 7512131.81 | 4637995.64 |

Проектниот концепт е поставен врз основа анализа на просторот, анализа на можностите за просторен развој и Проектната програма. Проектниот концепт е во директна зависност од големината на проектниот опфат, природните фактори, конфигурацијата на теренот и од можностите за просторна композиција, односно естетско обликување на просторот. Проектниот концепт е условен и од мерките за заштита и спасување.
Просторот има посебни пејсажни вредности и претставува брдовит терен. Целта е да се создадат услови за изградба на хотелски комплекс.

**2.2. Опис на основната класа на намена на градбата во градежната парцела**

Во рамките на проектен опфат се оформува една градежна парцела и тоа:

Градежна парцела 1 со основна класа на намена
Б5.1- Хотелски комплекси

Освен основните содржини на хотелот какошто се: соби, апартмани, вили или бунгалови, ресторани, паркинг или гаража,хотелскиот комплекс ќе содржи и:базени, спа центар, фитнес сала,центар за убавина, отворени спортски терени за тенис,кошарка , ски стаза,трим патеки и др, игралишта, амфитеатар на отворено, хотел за деца со дополнителни едукативни центри(училиште за деца, игротеки, тематски игралишта и детски базен) , комерицијален центар со продавници за различни производи, објект за здравствени услуги како и објекти за забава:кафулиња,лоби барови,скај барови и парковски уредени површини.

Согласно член 80 став 2 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 , 241/25 и 30/26) комплементарна намена означува дејност или активност која се врши на ист простор како дополнување, функционално комплетирање и остварување на основната намена на градбата од друга примарна дејност или активност и служи за поквалитетно одвивање на основната намена без да го менува нејзиниот карактер и во одредени случаи го овозможува остварувањето и употребата на основната намена.
Како комплементарна намена која е во согласност со гореспоменатиот член од Правилникот за урбанистичко планирање е наменатa Д 3 – Спорт и рекреација на зелени површини и Е1-Инфраструктури.

Согласно член 81 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 , 241/25 и 30/26) како компатибилна намена на основната класа на намена е наменатa :

А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија

В2- Здравствена и социјална заштита

Максималниот процент на застапеност на компатибилните и комплементарните намени да биде 40 % согласно член 81 став 2 од Правилникот за урбанистичко планирање(Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 ,241/25 и 30/26).

## 2.3. Нумерички показатели за градбите во градежната парцела и градбите во проектниот опфат

| бр. на парц. | намена на парц. според (1) | Површина на парц. (м2) | Планирани намени на градбите | бр. и ознака на објект на објект | Број на нивоа | Нето површина на објект (м2) | Бруто површина на објект (м2) | Бруто изградена површина над земја (м2) | Процент на изграденост | Нормативно планирана бруто површина на објект (м2) | Бруто планирана површина (м2) | Бруто изградена површина по намена (м2) | Број на паркинг места | Број на катови | Процент на изграденост (%) | Број на поседувачки листови | Процент на зеленило (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Б5.1-Хотелски комплекси | 924432.14 | Б5.1-Хотелски комплекси<br>Основна намена | L1<br>хотел | 1 | 4214.00 | 4214.00 | 34615.00 | 61.89 | 37246.00 | 37246.00 | 210368.00 | 214 | П+5 | 16.00 | 3.33 | 20 |
| | | | | L2<br>едукативен центар со сала | 1 | 1170.00 | 1170.00 | | | 2340.00 | 2340.00 | | 60 | П+1 | | | |
| | | | | L3<br>детски клуб | 1 | 3381.00 | 3381.00 | | | 10143.00 | 10143.00 | | 145 | П+2 | | | |
| | | | | L4 конференциски центар | 1 | 4606.00 | 4606.00 | | | 4606.00 | 4606.00 | | 50 | П | | | |
| | | | | L5-L405<br>комбо соби | 401 | 182.00 | 73062.00 | | | 324.00 | 146124.00 | | 73 | П+1 | | | |
| | | | | L406<br>ВИП вил | 1 | 2401.00 | 2401.00 | | | 2401.00 | 2401.00 | | 50 | П | | | |
| | | | | L407<br>индивидуална | 1 | 3479.00 | 3479.00 | | | 6958.00 | 6958.00 | | 90 | П+1 | | | |
| | | | А6.1- Хотели, пансиони и апарт-хотели со вкупно 1 и 2 ѕвезди (комплементарна намена) | 01.0.113<br>трокреветна | 113 | 208.00 | 23617.00 | 35240.00 | 38.13 | 416.00 | 47234.00 | 19400.00 | 113 | П+1 | 7.24 | | |
| | | | | 01.114.0.127<br>трокреветна | 24 | 575.00 | 13800.00 | | | 1150.00 | 27600.00 | | | | | | |
| | | | | 0.102<br>трокреветна | 1 | 1823.00 | 1823.00 | | | 3646.00 | 3646.00 | | | | | | |
| | | | Д3 - Спорт и рекреација на отворен простор (комплементарна намена) | Б5.1<br>спортски центар | 1 | 18521.00 | 18521.00 | 18521.00 | 12.38 | 18521.00 | 18521.00 | 18521.00 | 50 | П | 5.00 | | |
| | | | Е1 Комуникациска и сообраќајна инфраструктура (комплементарна намена) | Б-1.Е1-5<br>трафостаница | 1 | 25.00 | 125.00 | 125.00 | 0.08 | 25.00 | 125.00 | 125.00 | 4 | П | 4.00 | | |
| | | | | | Б8<br>бензинска станица | 1 | под.површ | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| | | | | | Ц.7<br>резервоари за вода | 1 | под.површ | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| ВКУПНО | | | | | 531 | | 152811.00 | | 102.00 | 83449.00 | 337614.00 | | | | | | |

## 2.4. Сообраќај

Сообраќајниот концепт е превземен од постојната состојба односно како пристапен пат ќе се користи постојниот пат во североисточниот дел, кој се приклучува кон локалните патишта и целата патна мрежа.Потребниот број на паркинг места ќе се обезбеди во рамките на градежната парцела согласно член 134,став 1 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 , 241/25 и 30/26),согласно кој за градбите со класа на намена Б5-хотелски комплекси, потребно е 1 паркин место на 6 легла и 1 паркинг место на 10 м2 површина наменета за нерезидентни гости. Местоположбата на паркинг местата ќе биде делумно како површинско паркирање и делумно во самите градби. Точната местоположба ќе се дефинира со изработка на Основен проект, односно по едно паркинг место на една станбена единица. Пред отпочнување на градежните активности,идниот инвеститор на новоформираната градежна парцела, се обврзува да обезбеди соодветен пристан на населеното место с.Седларево.

## 2.5. Озеленување

Во графичкиот дел од УП е прикажана површината за градење ограничена со градежни линии во која може да се гради градбата, а останатиот дел од градежната парцела да се уреди хортикултурно со зелени површини (тревнати површини со ниско и високо зеленило). Процентот на озеленетост изнесува 20% од градежната парцела согласно Законот за урбано зеленило("Сл.Весник на РМ бр11/18 и 42/20),член 20 и Правилникот за за урбанистичко планирање(Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 , 241/25 и 30/26) член 171.

## 2.6. Основни водови на инфраструктурата

Трасите и профилите на основните водови на инфраструктурата се превземени од добиените податоци од институции, објектите и водовите на внатрешниот развод на сите комунални инфраструктури.

### 2.6.1. Водоснабдување

За просторот кој е предмет на овој УП, Јавното претпријатие нема доставено податоци, информации и мислења, но од увидот на лице место констатирано е дека во рамки на опфатот нема изградена водоводна мрежа.Бидејќи во рамки на опфатот се планираат повеќе градби , за тој цел се планира водата која ќе биде донесена од акумулацијата Козјак преку филтер станица да биде прочистена и истата понатаму да го опслужува комплексот.
Дополнително, доводниот цевковод од езеро Козјак до филтер станицата, која е во рамки на проектниот опфат,ќе се решавва со соодветна планско –проектна документација.

### 2.6.2. *Фекална канализациона мрежа*

Изградена фекална канализациона мрежа нема и се планира изградба на пречистителна станица надвор од опфатот ,а за истата ќе се изработи посебна урбанистичко-проектна документација.Отткако отпадните води ќе бидат прифатени и прочистени во согласност со Уредбата за класификација на водите („Службен весник на Република Македонија" број 18/99 и 148/15),истите ќе бидат одведени реципиент-акумулација Козјак).

### *2.6.3. Атмосферска канализациона мрежа*

Дел од атмосферските води ќе бидат прифатени и одведени во атмосферска мрежа а понатаму до пречистителна станица

### *2.6.4. Електроенергетска инфраструктура*

Во опфатот поминуваат среднонапонски надземен 10 кВ далекувод, чиј заштитен појас изнесува 7 метри лево и десно од оската на водот. Овој заштитен појас се однесува на површината и просторот под, над и покрај самиот вод кој е потребен за заштита и одржување на водот и во него не е дозволено изведување на работи, односно планирање и градање без согласност на Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје.Со планската документација, се предвидува надземниот и 10 кВ вод да се диспозира, односно да се каблира.За промена или дислокација на електроенергетски објекти и инфраструктура, претходно е потребно да бидат исполнети услови за промена или дислокација, односно инвеститорот е должен да поднесе барање и да ги надомести трошоците за истото, по издадено техничко решение од Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје.Се до исполнување на условите за промена или дислокација на водот и реализација на техничкото решение, важи неговиот заштитен појас и одредбите од Закон за енергетика и Мрежни правила за дистрибуција на електрична енергија.
Дополнително во рамки на опфатот се испланирани и 5(пет)трафостаници согласно потребите.Приклучокот од проектниот опфат до дистрибутувната мрежа ќе биде дополнително решен со урбанистичко проектна документација.

### *2.6.5. Телекомуникациска инфраструктура*

Согласно дописот во рамки на опфатот постои тел мрежа како и две базни станици за телекомуникации.После одржана консултација со операторите сопственици на базните станици,со УП се планира истите да се дислоцираат и да се постават на едно заедничко место во склоп на комерцијалниот центар кој ќе биде решен како кула-видиковец а висината ќе биде одредена согласно потребите.Техичките решенија за поставување ќе бидат дефинирани со дополнителна документација.
Димензионирањето на телефонската мрежа треба да се изведе према принципот куќа - телефон, а за јавните содржини се определува према нивната големина (површина), функција, број на вработени и сл.
Самото приклучување во постојната телефонска мрежа на планираните телефонски корисници ќе се изврши со приклучок до постојните телекомуникациски инсталации во согласност со Македонски Телеком АД-Скопје, работна единица – Тетово.

## 3. ДЕТАЛНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ И ГРАДЕЊЕ

### 3.1. Градежна парцела

Во рамките на проектниот опфат се планира една градежна парцела и тоа:

-**Градежна парцела 1** со поединечна класа на намена на градбата Б5.1- Хотелски комплекси
Освен основните содржини на хотелот какошто се: соби, апартмани, вили или бунгалови, ресторани, паркинг или гаража,хотелскиот комплекс ќе содржи и:базени, спа центар, фитнес сала,центар за убавина, отворени спортски терени за тенис,кошарка , ски стаза,трим патеки и др. игралишта, амфитеатар на отворено, хотел за деца со дополнителни едукативни центри(училиште за деца, игротеки, тематски игралишта и детски базен) , комерцијален центар со продавници за различни производи, објект за здравствени услуги како и објекти за забава:кафулиња,поби барови,скај барови , парковски уредени површини и др.

Во оваа градежна парцела со површина од 804438.14 м2 планирани се **801(шестотини и еден) објект** дефинирани со градежни линии и тоа:

**Објект I-1-хотелски комплекс-основна намена**
*Хотел*, со површина за градење од 1170.00 м2, вкупна етажна површина за градење со површина од 2340.00 м2, максимална височина од 21.5м, максимален број на спратови од П+5.
**Објект I-2-хотелски комплекс-основна намена**
*Едукативен центар за деца*, со површина за градење од 3196.78 м2, вкупна етажна површина за градење со површина од 6393.56 м2, максимална височина од 15.0м, максимален број на спратови од П+1.
**Објект I-3-хотелски комплекс -основна намена**
*Детски хотел*,со површина за градење од 3381.00 м2, вкупна етажна површина за градење со површина од 10143.000 м2, максимална височина од 14.0м, максимален број на спратови од П+2.
**Објект I-4 -хотелски комплекс -основна намена**
*Комерцијален центар*, со површина за градење од 4806.00 м2, вкупна етажна површина за градење со површина од 4806.000 м2, максимална височина од 21.5м, максимален број на спратови од П+5.
**Објект I-5 - I-455-хотелски комплекс-основна намена**
*Condo hotel*, со површина за градење на објект 162.00 м2, вкупна етажна површина за градење по објект 324.000 м2, максимална височина од 7.2м, максимален број на спратови од П+1.Вакви тип на објекти се планирани вкупно 451 а површина за градење на сите објекти изнесува 73062.00 м2,додека вкупна етажна површина за сите објекти изнесува 146124.00 м2.
**Објект I-456-хотелски комплекс-основна намена**
*Ski bar*, со површина за градење од 2401.00 м2, вкупна етажна површина за градење со површина од 2401.000 м2, максимална височина од 5.0м, максимален број на спратови од П.
**Објект I-457-хотелски комплекс-основна намена**
*Сервисна станица*, со површина за градење од 3479.00 м2, вкупна етажна површина за градење со површина од 6958.00 м2, максимална височина од 5.0м, максимален број на спратови од П+1.

**Објект II-1 - II-113 - хотели, пансиони и згради со апартмани и студија компатибилна намена**

*Пансиони*, со површина за градење по објект 209.00 м2, вкупна етажна површина за градење по објект 418.000 м2, максимална височина од 7.2м, максимален број на спратови од П+5.Вакви тип на објекти се планирани вкупно 113 а површина за градење на сите објекти изнесува 23617.00 м2,додека вкупна етажна површина за сите објекти изнесува 47234.00 м2.

**Објект II-114 - II-137 - хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-компатибилна намена**

*Пансиони*, со површина за градење по објект 575.00 м2, вкупна етажна површина за градење по објект 1150.000 м2, максимална височина од 7.2м, максимален број на спратови од П+5.Вакви тип на објекти се планирани вкупно 24 а површина за градење на сите објекти изнесува 13800.00 м2,додека вкупна етажна површина за сите објекти изнесува 27600.00 м2.

**Објект II-138 - хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-компатибилна намена**

*Пансиони*, со површина за градење по објект 575.00 м2, вкупна етажна површина за градење по објект 1150.000 м2, максимална височина од 7.2м, максимален број на спратови од П+5.

**Објект III-1 - спорт и рекреација на зелени површини комплементарна намена**

*Пансиони*, со површина за градење по објект 18921.00 м2, вкупна етажна површина за градење по објект 18921.000 м2, максимална височина од 5.0м, максимален број на спратови од П.

**Објект IV-1- IV-5- инфраструктура за пренос на електрична енергија - комплементарна намена**

*Трафостаница*, со површина за градење по објект 25.00 м2, вкупна етажна површина за градење по објект 25.000 м2, максимална височина од 4.0м, максимален број на спратови од П.Вакви тип на објекти се планирани вкупно 5 а површина за градење на сите објекти изнесува 125.00 м2,додека вкупна етажна површина за сите објекти изнесува 125.00 м2.

**Објект IV-6 – Канализациски инфраструктури-комплементарна намена,** *Филтер станица* , подземена градба.

**Објект IV-7 – Канализациски инфраструктури-комплементарна намена,** *Резервоар за вода* , подземена градба.

**Вкупниот процент на изграденост** на градежната парцела изнесува 19.00

**Коефициент на искористеност** на градежната парцела изнесува 0.38

**Сообраќајно решение**

Пристапот во градежната парцела 1 е од северо источната страна преку постојниот пристапен пат кој понатаму се приклучува кон локалните патишта и останатата патна мрежа. Пред отпочнување на градежните активности,идниот инвеститор на новоформираната градежна парцела, се обврзува да обезбеди соодветен пристан на населеното место с.Седларево.

Согласно **член 80 став 2** од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25, 241/25 и 30/26) комплементарна намена означува дејност или активност која се врши на ист простор како дополнување, функционално комплетирање и остварување на основната намена на градбата од друга примарна дејност или активност и служи за поквалитетно одвивање основната намена без да го менува нејзиниот карактер и во одредени случаи го овозможува остварувањето и употребата на основната намена.
Како комплементарна намена која е во согласност со гореспоменатиот член од Правилникот за урбанистичко планирање е намената Д 3 – Спорт и рекреација на зелени површини и Е1-Инфраструктури

Согласно **член 81** од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25; 143/25 ,241/25 и 30/26) како компатибилна намена на основната класа на намена е намената :
А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија
В2- Здравствена и социјална заштита
Максималниот процент на застапеност на компатибилните и комплементарните намени да биде 40 % согласно член 81 став 2 од Правилникот за урбанистичко планирање(Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 и 241/25).

-Дозволените пречекорувања на градежната линија на првостепената и второстелнета пластика согласно **член 108 став 2** е можно само над приземниот кат на градбата,додека помеѓу теренот и првиот кат може да се предвидуваат пречекорувања само на одредени елементи од третостепена архитектонска пластика,кога за тоа постојат услови но не повеќе од 0.30м.

-Бруто развиената површина за градба согласно **член 117 став 5** е презентирана без дозволени затворени пречекорувања на градежната парцела односно испакнатините,затворените конзолни испусти,еркери и лоѓи на градбите

- Процентот од вкупната должина или површина од фасадата кој може да го зафати одреден тип архитектонска пластика изнесува максимално 70% од вкупната должина на фасадата.

-За објектите I-3-хотелски комплекс и I-4 комерцијален центар согласно член 86 од Законот за воздухопловство(" Службен весник на РМ бр. 14/24, 224/24, 3/25 и 144/25"), инвеститорот е должен да обезбеди согласност со услови за градба од аспект на безбедност на воздушниот сообраќај од Агенцијата за цивилно воздухопловство( за секој објект посебно),на изработената проектна документација, а со цел следење и контрола на просторот од аспект на одржување на безбедноста на воздушниот сообраќај.

-Други детални услови
-За сѐ што не е регулирано со овие параметри, се применуваат нормативите утврдени Правилникот за урбанистичко планирање("Сл.Весник на РМ бр. 225/20 ,219/21 ,104/22, 99/23 , 07/25 , 143/25 , 241/25 и 30/26").

При изработка на проектна документација за секоја градба да се почитуваат следните услови:

- да се применат асеизмички конструктивни системи, отпорни на пожар;
- да се применат изолаторски материјали кои ќе обезбедат максимална заштеда на енергијата за затоплување или ладење на внатрешниот корисен простор, а во функција на одржливиот развој и заштита на животната средина;
- да се применат квалитетни естетски материјали за завршна обработка на градбата.

### 3.2. Наменска употреба на земјиштето во границите на проектниот опфат

Во овој УП е планирана следната наменска употреба на земјиштето:

Основна класа на намена
Б5.1-Хотелски комплеси

### 3.3. Други детални услови

При изработка на проектна документација за секоја градба да се почитуваат следните услови:

- да се применат асеизмички конструктивни системи, отпорни на пожар;
- да се применат изолаторски материјали кои ќе обезбедат максимална заштеда на енергијата за затоплување или ладење на внатрешниот корисен простор, а во функција на одржливиот развој и заштита на животната средина;
- да се применат квалитетни естетски материјали за завршна обработка на градбата.

## 4. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА

### 4.1 Мерки за заштита на културното наследство, конзерваторски основи

Вградувањето соодветен режим за заштита на недвижното културно наследство во урбанистичкот проект се врши според заштитно-конзерваторски основи согласно чл. 71 од Законот за заштита на културно наследство („Службен весник на Република Македонија" број 20/04, 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, 11/18 и 20/19 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 3/25) и Правилникот за содржина и методологија за изработка на заштитно-конзерваторски основи за културно наследство (Сл. весник на РМ бр. 111/05).
Согласно Условите за планирање на катасатарската парцела која е предмет на анализа нема евидентирани недвижни споменици на културата(експертен елаборат).
Но доколку при реализација на овој УП се појави археолошко наоѓалиште треба да се постапи во согласност со одредбите од член 65 од Законот за заштита на културното наследство („Службен весник на Република Македонија" број 20/04, 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, 11/18 и 20/19 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 3/25), односно веднаш да запре со отпочнатите градежни активности и да се извести надлежната институција за заштита на културното наследство.

### 4.2 Заштита 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 и давачите на услуги, општеството во целост како основна причина за натрупување на нерешените проблеми и загадување на животната средина), превентивната заштита на животната средина се трансформира во елемент на развој и појдовна основа за глобалното управување со животната средина засновано врз принципите на одржлив развој.

Заштитата и унапредувањето на животната средина е темелна вредност на Уставот на РМ (Член 8) и е регулирана со Законот за животната средина („Службен весник на Република Македонија" број 53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11, 123/12, 93/13, 187/13, 42/14, 44/15, 129/15, 192/15, 39/16 и 99/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 89/22, 171/22 и 3/25). Проектните решенија, покрај другите фактори суштествени при дефинирање на градбите произлегуваат и од факторот - заштита и унапредување на животната средина.

Превентивната заштита на животната средина претставува еден од елементите на развој и појдовна основа за глобално управување со животната средина, засновано врз принципите на одржлив развој. Заштитата на животната средина е императив на овој проект.

На заштитата и унапредувањето на квалитетот и состојбата на медиумите на животната средина (воздух, вода, почва), на областите на животната средина, на биолошката разновидност и другите природни богатства, како и на заштитата на озонската обвивка и заштитата од негативното влијание на човекот врз климатскиот систем покрај одредбите на закон за животна средина се применуваат и одредбите на законите за одделни медиуми и области на животната средина.

Заштитата на медиумите и одделните области на животната средина се постигнува преку превземање на мерки и активности кои се однесуваат на заштитата од штетни влијанија утврдени со законот за животната средина и посебните закони, од:

- вршењето различни дејности;
- загадувачките супстанци и технологии;
- отпадот;
- бучавата и вибрациите;
- јонизирачкото и нејонизирачкото зрачење;

Заштитата и унапредувањето 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 озонската 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 заштите на животната средина).

Животната средина е простор со сите живи организми и природни богатства, односно природните и создадените 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.

Загадување на животната средина е емисија на загадувачки материи и супстанции, која е резултат на човековата активност, во воздухот, водата или почвата, којашто може да биде штетна за квалитетот на животната средина, животот и здравјето на луѓето или, емисија од која што може да произлезе штета за имотот или која ги нарушува или влијае врз биолошката и пределската разновидност и врз другите пропишани начини на користење на животната средина.

За реализација на системот за заштита на животната средина потребно е да се почитува следното:

- зачување на амбиенталните, есетските и рекреативните потенцијали на просторот;
- изградба на современа инфраструктура;
- селектирано и организирано депонирање на отпадот со контролиран транспортен систем во регионалната санитарна депонија.
- озеленување на дворните површини со високо и ниско зеленило кои значително ќе придонесе за микроклимата на овој дел
- заштита на планираните коридори наменети за енергетска инфраструктура од градба на објекти и друга инфраструктура.

При преземањето активности или при вршењето дејности да се обезбеди висок степен на заштита на животната средина и на животот и здравјето на луѓето кои претстојуваат тука.

Загадувачот е должен да ги надомести трошоците за отстранување на опасноста од загадување на животната средина, да ги поднесе трошоците за санација и да плати правичен надомест за штетата причинета врз животната средина, како и да ја доведе животната средина, во најголема можна мерка, во состојба како пред оштетувањето.

### *4.2.1 Мерки за заштита на водата*

Заштитата на водата се третира како превентивна заштита. Превентивната заштита на водата при подземно водење на инфраструктурните водови за водоснабдување и прифаќање на отпадните води, како подземни инсталации, се однесува во нивната монтажа, експлоатација, одржување и интервенција. Инфраструктурните водови треба да бидат поставени во согласност со постојните технички нормативи и стандарди кои ќе ја обезбедат нивната сигурност, безбедност и долготрајност во експлоатацијата; ракувањето и одржувањето. Изборот на материјалите да биде во согласност со важечките стандарди и нормативи. Согласно планираната класа на намена во рамките на проектниот опфат ќе се превземат сите заштитни мерки за не дојде до искористување на земјиштето на начин и обем со кој би се загрозиле неговите природни вредности, квалитетот, количината и режимот на површинските и подземните води.

Селото Желино, општина Тетово, се наоѓа во сливот на акумулацијв Козјак на реката Треска.

Заради значењето и важноста на акумулациите како постојан изворник на вода секој субјект е должен во текот на свои те активности да се однесува внимателно и рационално во користењето на водите, да го спречува загадувањето на водите и да избегнува активности кои може да предизвикаат негативни ефекти врз човековото здравје и животната средина. Во сливот на акумулацијата забрането е да се изведуваат работи кои би можеле да ги сменат

природните услови поради што би можело да дојде до лизгање на земјиштето, појава на ерозија или создавање на суводолици и пори.
Во сливот на р. Вардар (од изворот до вливот на р. Пчиња, без р. Треска) регистрирани се 19 извори од кои најзначаен е изворот Рашче со штедрост Qcp/год =4,15 m3/ s. Од изворот Рашче се водоснабдува градот Скопје и приградските населби во регионот.
При обезбедувањето на потребните количини на вода за просторот за хотелски комплекси, КО Седларево, Општина Желино, потребна е примена на мерки кои ќе овозможат квалитетно и економично водоснабдување, но истовремено и заштита на водите преку:
- Дефинирање на заштитни зони на изворникот за водоснабдување и дефинирање на режим на заштита во зоните;
- Синхронизирана изградба на водостопански објекти со кои ќе се овозможи повеќе корисници да се снабдуваат со квалитетна вода;
- Рационално и економично користење на водата преку примена на современи технички решенија во управувањето со водоснабдителниот систем .
Доколку за водоснабдување се користат подземни води динамиката на користењето мора да биде усогласена со барањето на долгорочна експлоатација
Експлоатацијата на подземните води да се базира на извршени хидрогеолошки испитувања со кои ќе се дефинираат нивн иот квантитет и квалитет.
Еден од основните приоритети во заштитата на животната средина е заштита на квалитетот на површинските и подземните води. За да се заштитат површинските и подземните води од загадување со отпадни води потребно е стриктно спроведување на принципот на „зашти та на квалитетот на водите на самите изворишта на загадување " преку:
- Изградба на сепарациски канализациски систем во границите на планскиот опфат;
- Почитување на „Одлука за утврдување на границите на заштитните зони на изворот Рашче и определување на мерките за заштита", односно квалитетот на отпадните води пред да се испуштат во реципиентот да одговара на II класа во согласност со "Уредбата за катего ризација на водотеците, езерата,акумулациите и подземните води" .

### *4.2.2 Мерки за заштита на почвата*

Согласно планираната класа на намена во рамките на проектниот опфат да се превземат сите заштитни мерки за не дојде до загадување на почвата од отпадни води, пестициди, тешки метали и сл. во текот на градбата.

### *4.2.3 Управување со отпад*

Со овој УП се предвидува избегнување и намалување на количеството на создадениот отпад и неговото негативно влијание врз животната средина, животот и здравјето на луѓето. При управувањето со отпадот, се предвидува истиот организирано да се прифати, да се транспортира и депонира во регионалната санитарна депонија.
Согласно член 7 од Законот за управување со отпад („Службен весник на Република Северна Македонија" број 216/21) , создавачите на отпад се должни во најголема мера, да го избегнат создавањето на отпад и да ги намалат штетните влијанија на отпадот врз животната средина, животот и здравјето на луѓето. Доколку општината отпочне со управување со отпадот ќе се примени претходна селекција за понатаму отпадот да биде преработен по пат на рециклирање,

повторно употребен во истиот или во друг процес за екстракција на секундарните суровини или пак да се искористи како извор на енергија.

### *4.2.4 Мерки за заштита од бучава*

Со оглед на планираните намени во рамките на проектниот опфат на УП от не се потребни дополнителни мерки за заштита од бучава.

## 4.3 Мерки за заштита и спасување

Согласно Законот за одбрана(„Службен весник на Република Македонија" број 42/01, 5/03, 58/06, 110/08, 51/11, 151/11 и 215/15 и „Службен весник на Република Северна Македонија"број 42/20) , Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 67/04, 81/07, 55/13, 158/14, 193/15 и 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 152/19) , Законот за пожарникарство („Службен весник на Република Македонија" број 67/2004, 81/2007, 55/13, 158/14, 193/15 и 39/16) и Законот за управување со кризи („Службен весник на Република Македонија" број 29/2005, 36/11, 41/14, 104/15, 39/16, 83/18 и 215/21), задолжително треба да се применуваат мерките за заштите и спасување.

Мерките за заштита и спасување се остварууваат преку организирање на дејства и постапки од превентивен карактер, кои ги подготвува и спроведува Републиката преку органите на државната управа во областа за кои се основани. Мерките за заштита и спасување се однесуваат на заштита од природни непогоди и други несреќи, во мир и во војна и од воени дејствија.

Мерките за заштита и спасување задолжително се применуваат при планирањето и уредувањето на просторот, во проектите како и при изградба на објекти и инфраструктура, согласно Уредбата за начинот на применување на мерките за заштита и спасување, при планирање и уредување на просторот и населбите, во проектите и изградба на објектите (Сл весник на РМ бр. 105/05), како и учество во техничкиот преглед.

Мерки за заштита и спасување се: урбанистичко-технички и хуманитарни и други мерки за заштита и спасување кои би се појавиле при и по природните непогоди и други несреќи.

Урбанистичко-технички мерки се:

-засолнување
-заштита и спасување од поплави
-заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи
-заштита од неексплодирани убојни и други експлозивни средства
-заштита и спасување од техничко-технолошки несреќи и
-спасување од сообраќајни несреќи.

Хуманитарни мерки се:

-евакуација
-згрижување на загрозеното и настраданото население
-радиолошка, хемиска и биолошка заштита
-прва медицинска помош
-заштита и спасување на животни и производи од животинско потекло
-заштита и спасување на растенија и производи од растително потекло и
-асанација на теренот.

Врз основа на член 53 од Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 215/21), 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, нафта и нејзини деривати, енергетски гасови, јавниот сообраќај, црна и обоена металургија, како и за јавна, административна, културна, туристичко-угостителска дејност и
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 нан снегозаштитни 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 проектните решенија на УП за се што не е регулирано со овие услови да се применуваат стандарди и нормативи утврдени со Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 215/21) , Процена за загрозеност на Република Македонија од природни непогоди и други несреќи (Сл.весник на РМ бр.117/07), Методологија за содржината и начинот на проценување на опасностите и планирање на заштитата и спасувањето (Сл.весник на РМ бр.76/08) и Уредбите за спроведување на заштитата и спасувањето од пожари и урнатини (Сл.весник на РМ бр.98/05).

### *4.3.1 Засолнување*

Согласно критериумите од член 62 од Законот за заштита и спасување засолнувањето опфаќа планирање, изградба, одржување и користење на јавни засолништа. Потребниот број на засолнишни места се утврдува според намената на објектот и новопроектираната корисна површина, а степенот на заштита се определува според утврдениот потребен број на засолнишни места и Одлуката за утврдување на загрозени зони (Сл. Весник на РМ бр.105/05).

Јавните засолништа се планираат согласно Програмата на Владата за мерките за заштита и спасување, а истите се вградуваат во урбанистичките планови.

Бидејќи станува збор за УП вон опфат, засолништата да се испланираат во подрумските простории во некоја од градбите или во некое од предвидените засолништа согласно Програмата за мерка за засолнување на општина Желино за 2020 година.

### *4.3.2 Мерки за заштита и спасување од поплави*

Заштита и спасување 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, обезбедување на премин и превоз преку вода, спасување на загрозените луѓе на вода и под вода, цртење на водата од поплавените подрачја со основните услови за живот и учество во санирање на последиците предизвикани од поплавата.

При изработка на проектната документација да се предвидат и пропишат мерките за заштита од поплави, уривање на брани и други атмосферски непогоди, согласно Законот за заштита и спасување(Службен весник на РМ бр.36/04, 49/04 и 86/08), и другите позитивни прописи со кои е регулирана оваа област.

Истотака за можните поплави околу објектот и во објектот се предвидуваат и дополнителни инсталации во подрумските простории како и во инфраструктурата за одводнување на атмосферксата вода.Истите детални информации и податоци ќе се предвидат со Основниот проект.

### *4.3.3 Мерки за заштита од пожар*

При изработката на овој УП се предвидени пропишаните мерки за заштита од пожари, согласно Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 36/2004, 49/2004, 86/2008, 124/10, 16/11, 41/14, 129/15, 71/16,106/16 и 83/18) и Законот за пожарникарство („Службен весник на Република Македонија" број 67/2004, 81/2007, 55/13, 158/14, 193/15 и 39/16) и други позитивни прописи со кои е регулирана оваа проблематика.

Од урбанистички аспект противпожарната (ПП) заштита се предвидува од аспект на:

- брз и непречен пристап до градбата
- градбите се предвидуваат од тврда градба, со примена на огноотпорни материјали,
- при планирањето е водено сметка за обезбедување на доволни растојанија меѓу објектите
- со сообраќајното решение и начинот на кој се предвидува изградбата на градбата овозможен е пристап на противпожарно возило од повеќе страни.
- Сообраќајницата е со доволна ширина, што овозможува непречено и брзо движење на противпожарните возила,
- во градот Тетово се наоѓа противпожарна единица, која е опремена со противпожарни возила и со обучени лица за дејствување во случај на пожар
- обезбедена е доволна количина на вода за гасење на пожар

На површината на предметниот урбанистички проект, предвидена е 1 градежна парцела со намена Б5.1-Хотелски комплеси .

Сите објекти се лоцирани така да се пристапни за пожарните возила, а ширината на пристапот на ПП возило до објектот да биде не помала од 3,5m на две страни од објектот,со што се овозможува лесна подготовка и ставање во дејство на потребната опрема за борба против пожарот и спасување на луѓето. Растојанијата

кои се помали од 3,5m ,при изработка на Основниот проект да се решат со планирање на хидранти и ПП-ѕидови или панели отпорни на пожар .
Ивичњаците на пристапниот пат мора да бидат закосени поради лесен пристап на пожарните возила до објектот.
Сообраќајниот систем во локалитетот овозможува лесен пристап на пожарните возила до објектите. При конципирање на сообраќајот планирано е несметано движење на пожарните возила. Сообраќајниците и пристапот се така планирани да овозможуваа несметан пристап за пожарни возила со доволна ширина на пристапот, за да се овозможи лесна подготовка и ставање во дејство на потребната опрема за борба против пожарот и спасување на луѓето. Ивичњаците на пристапниот пат треба да бидат со висина не поголема од 7,0cm и закосени поради лесен пристап на пожарни возила до објектот.
Временскиот рок за дејствување на пожарните возила зависи од оддалеченоста на најблиската противпожарна станица, која за овој плански опфат кој спаѓа во реонот на противпожарниот центар во Тетово, би изнесувал од 13 до 15 мин.

Државните органи, органите на државната управа, единиците на локалната самоуправа, трговските друштва, јавните претпријатија, установите и службите се должни да имаат соодветни уреди и инсталации за заштита од пожари и експлозии, друга противпожарна опрема, средства за гаснење на пожари и противпожарни апарати, според пропишани стандарди. Уредите, инсталациите, опремата и средствата од ставот 1 на овој член, задолжително треба да се наоѓаат на одредени места, да се одржуваат во исправна состојба, да бидат посебно обележени и секогаш достапни за употреба, согласно со закон.
Согласно член 70 од Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 36/04, 49/04, 86/08, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/16, 106/16 и 83/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" број 215/21), инвеститорот во проектната документација за изградба на објекти е должен да изготви посебен елаборат за застапеноста на мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи и да прибави согласност за застапеност на мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи. Согласноот за застапеност на мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи дава Дирекцијата, односно нејзините подрачни организациони единици за заштита и спасување. Директорот на Дирекцијата ја утврдува содржината на елаборатот за заштита од пожари, експлозии и опасни материи. Директорот на Дирекцијата ги пропишува мерките за заштита од пожари, експлозии и опасни материи.
Одредбата од ставот 1 на овој член ги опфаќа сите објекти, освен станбените објекти со висина на венецот до 10 метри и јавните објекти со капацитет за истовремен престој до 25 лица.
За објектите на кои не се однесува одредбата на овој член се применуваат важечките мерки, нормативи и стандарди кои се однесуваат на заштита и спасување.
Исто така потребно е да се предвидат надворешни противпожарни хидранти на растојание од 80 метри што одговара на прописите за надворешните противпожарни хидранти во населени места да бидат максимално оддалечени Л=80 метри.

### *4.3.4 Мерки за заштита од неексплодирани убојни и други експлозивни средства*

Согласно член 80 Законот за заштита и спасување („Службен весник на Република Македонија" број 36/2004, 49/2004, 86/2008, 124/10, 18/11, 41/14, 129/15, 71/18, 196/16, 83/18 и 215/21), 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 и спасување од не експлодирани убојни и други експлозивни средства ги пропишува директорот на Дирекцијата.

### *4.3.5 Мерки за заштита од урнатини*

Заштитата од урнатини како превентивна мерка се утврдува во урбанистичките планови во текот на планирање на просторот. Во овој УП е утврден претпоставениот степен на урнатини, нивниот однос према слободните површини и степенот на проодност на собраќајниците, врз основа на што е изработено планираното решение.
За трусноста на подрачјето се донесени заклучоци врз основа на анализи и статистики на земјотресите што се случиле во претходниот период. Во поширокиот круг на Полог земјотресите биле со јачина од 7 – 9 степени МКС. Површински целата територија на општината е потенцијално активна до 8 степени по МКС.
Се предвидува асеизмичка градба.
Во случај на можни разурнувања, планираните решенија на уличната мрежа обезбедува:

- брза и непречена евакуација на луѓето (нема тесни грла на собраќајниците)
- брз пристап на екипите за спасување и нивните специјални возила,
- непречена интервенција во кругот на катастрофата,
- штетите да се сведат на минимум,
- брза санација на последиците.

Другите елементи за заштита од земјотреси, како природна катастрофа, да се утврдат со посебниот елаборат за асеизмичка градба во делот на статиката и динамичка анализа на градбата, како составен дел на Основниот проект.

### *4.3.6 Мерки за сообраќајни несреќи*

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 прва помош зависи од оддалеченоста на најблиската болница или поликлиника.
Временскиот рок за дејствување на пожарните возила зависи од оддалеченоста најблиската противпожарна станица.

### *4.3.7 Евакуација*

Со евакуацијата се врши планско, организирано и контролирано преместување на населението, материјалните добра и културното наследство на Република од загрозените во побезбедните подрачја.
Евакуацијата се извршува доколку со други мерки не е можно да се спречат последиците од природните непогоди и други несреќи.
Населението од подрачјето од кое се врши евакуација, може да евакуира во друга општина на одредено место и во одредено време.

### *4.3.8 Згрижување на загрозеното и настраданото население*

Згрижувањето опфаќа прифаќање, сместување и обезбедување на основни услови за живот на настраданото и загрозеното население. Републиката и единиците на локалната самоуправа се должни да обезбедат сместување и итно згрижување на населението, кое поради природни непогоди и други несреќи, останало без дом и средства за живеење и кое поради загрозеност се задржува надвор од своето место на живеење.

### *4.3.9 Радиолошка, хемиска и биолошка заштита*

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 средства, 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 заради 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 контола
-детекција на РХБ агенси присутни на одредено подрачје
-лабораториско испитување на видот, концентрацијата, својствата и другите карактеристики на РХБ контаминентите.

### *4.3.10 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 итранспорт до најблиските здравствени установи.
Временскиот рок за дејствување на возилата за брза помош за овој проектен опфат зависи од оддалеченоста на најблискиот медицински центар и болница.

### *4.3.11 Заштита и спасување на животни и производи од животинско потекло*

Заштита и спасување на животни и производи од животинско потекло опфаќа превентивни и оперативни мерки за заштита на животните и производите од животинско потекло од дејствата на природните непогоди, епизоотии и други несреќи.
Превентивните мерки за заштита и спасување на животни и производи од животинско потекло ги спроведуваат надлежни органи и институции во нивното секојдневно работење.
Во спроведување на оперативните мерки, покрај надлежните органи и институции учествува и Дирекцијата со своите единици и тимови, со укажување на прва ветеринарна помош на повреден, заболен и контаминиран добиток со стандардни и прирачни средства на местото на повредувањето и транспорт до соодветните ветеринарни установи.

### *4.3.12 Заштита и спасување на растенија и производи од растително потекло*

Заштита и спасување на растенијата и производите од растително потекло опфаќа превентивни и оперативни мерки и активности за заштита од растителни болести, епифитотии, штетници, плевели, радиолошка, хемиска и биолошка контаминација и други видови на загрозување.
Превентивните мерки за заштита и спасување на растенијата и производите од растително потекло ги спроведуваат надлежни органи и институции во нивното секојдневно работење.
Во спроведување на оперативните мерки, покрај надлежните органи и институции учествува и Дирекцијата со своите единици и тимови.

### *4.3.13 Асанација на теренот*

Асанација на теренот опфаќа пронаоѓање, собирање, идентификација, транспорт и погребување на загинати и умрени лица, собирање, транспорт и закоп на угинати животни, собирање и уништување на сите видови отпадни и други опасни материи што го загрозуваат животот и здравјето на луѓето, дезинфекција, дезинсекција и дератизација на теренот и објектите како и асанација на објектите за водоснабдување.
За цврстиот отпад се предвидува собирање во контејнери за отпадоци и нивно редовно евакуирање до депонија. Евентуалните отпадоци од некој процес на производството потребно е да се собираат во посебен контејнер. Со тоа ќе се

спречи загадување на почвите и на подземните води, а со тоа на животната и работната средина воопшто. Денешниот степен на развиток на сите научни гранки на техниката и хемијата, апсолутно овозможува здрав и чист животен амбиент, бидејќи може да се прочисти готово секој вид на отпадна вода. Со прочистување на отпадната вода, како и со заштита на водата од загадување, се решава проблемот на снабдување на стопанството и населбите со чиста вода. Со тоа се решава и прашањето на водата како елемент на животната средина, пресуден за егзистенција на човекот.
Носителите на одделните активности за всанација на теренот ќе се утврдуваат според надлежноста на предметниот опфат.

### *4.3.14 Заштита и спасување од свлекување на земјиштето*

При изработка на планска документација, со оглед на конфигурацијата на теренот, претпоставува можно настанување на свлекување на земјиштето, потребно е да се изготви елаборат од извршени геомеханички, геолошки и хидролошки испитувања.

## 4.4 Мерки за спречување на бариери за лицата со инвалидност

За обезбедување на непречено движење на лицата со инвалидитет, сите пешачки површини се планирани со континуирана нивелета без скалести денивелации со подолжен наклон од најмногу 8,33% или во однос (1:12), согласно член 192 став 1 од Правилникот за за урбанистичко планирање(Сл. весник на Р.М. бр. 225/20, 219/21, 104/22, 99/23 ,07/25, 143/25 ,241/25 и 30/26)
При изработка на проекти за уличната мрежа на секој пешачки премин треба да се предвидат рампи за совладување на денивелацијата помеѓу тротоарот и коловозот. Поставување на трајна и времена 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.

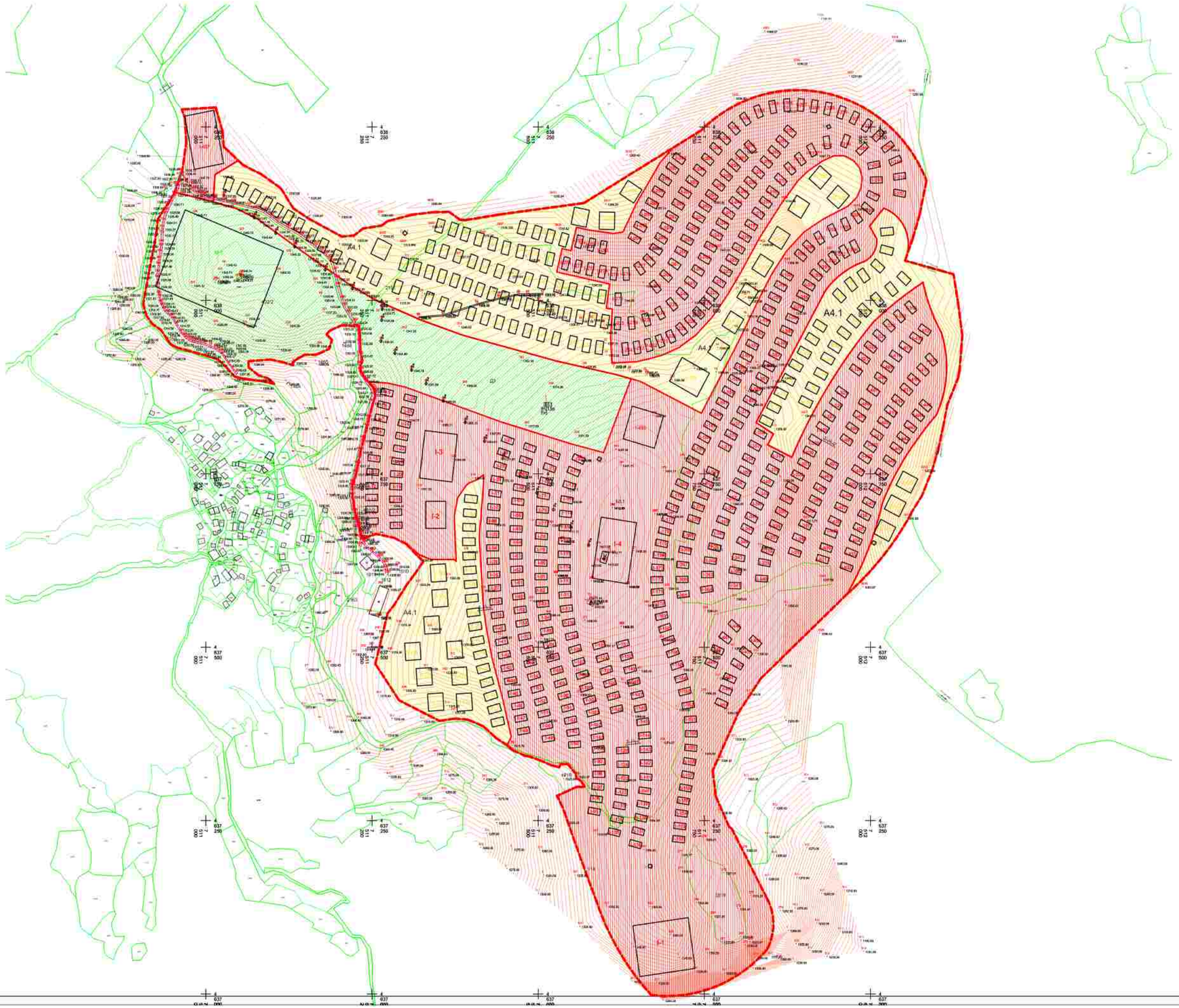
за работниот тим:

_____

Елена Арсов, дипл.инж.арх. овластување бр. 0.0382

раководител на Урбанистичкиот проект

| Бр. на ГП | Намена на ГП според УП | Површина на Г.П. (м2) | Поединечна намена на градбите | Бр. и дејност на објектот на објект | Вкупно градби | Мах.површина за градење по објект (м2) | Вкупна мах.површина за градење (м2) | Вкупна мах.површина за градење намена (м2) | Процент на учество(%) | Изградена површина по објект (м2) | Вкупна изградена површина (м2) | Вкупна изградена површина по намена (м2) | Мах висина | Мах. катност | Процент на изграденост (%) | Коеф. на искористеност | Процент на зеленило(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Б5.1-Хотелски комплекси | 804438.14 | Б5.1-Хотелски комплекси (основна намена) | **I-1 хотел** | 1 | 6216.00 | 6216.00 | 94515.00 | 61.85 | 37296.00 | 37296.00 | 210068.00 | 21.5м | П+5 | 19.00 | 0.38 | 20 |
| | | | | **I-2 едукативен центар за деца** | 1 | 1170.00 | 1170.00 | | | 2340.00 | 2340.00 | | 5.0м | П+1 | | | |
| | | | | **I-3 детски хотел** | 1 | 3381.00 | 3381.00 | | | 10143.00 | 10143.00 | | 14.0м | П+2 | | | |
| | | | | **I-4 комерцијален центар** | 1 | 4806.00 | 4806.00 | | | 4806.00 | 4806.00 | | 5.0м | П | | | |
| | | | | **I-5-I-455 condo hotel** | 451 | 162.00 | 73062.00 | | | 324.00 | 146124.00 | | 7.2м | П+1 | | | |
| | | | | **I-456 ski bar** | 1 | 2401.00 | 2401.00 | | | 2401.00 | 2401.00 | | 5.0м | П | | | |
| | | | | **I-457 сервисна станица** | 1 | 3479.00 | 3479.00 | | | 6958.00 | 6958.00 | | 9.0м | П+1 | | | |
| | | | А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија (компатибилна намена) | **II1- II-113 пансиони** | 113 | 209.00 | 23617.00 | 39250.00 | 25.69 | 418.00 | 47234.00 | 78500.00 | 7.2м | П+1 | | | |
| | | | | **II-114-II-137 пансиони** | 24 | 575.00 | 13800.00 | | | 1150.00 | 27600.00 | | | | | | |
| | | | | **II-138 пансиони** | 1 | 1833.00 | 1833.00 | | | 3666.00 | 3666.00 | | | | | | |
| | | | Д3 - Спорт и рекреација на зелени површини (комплементарна намена) | **III-1 спортски центар** | 1 | 18921.00 | 18921.00 | 18921.00 | 12.38 | 18921.00 | 18921.00 | 18921.00 | 5.0м | П | | | |
| | | | Е1.8-Инфраструктура за пренос на електрична енергија-(комплементарна намена) | **IV-1-IV-5 трафостаница** | 5 | 25.00 | 125.00 | 125.00 | 0.08 | 25.00 | 125.00 | 125.00 | 4.0м | П | | | |
| | | | | **V6 филтер станица** | 1 | под.градба | / | / | | / | / | / | / | / | | | |
| | | | | **V-7 резервоар за вода** | 1 | под.градба | / | / | | / | / | / | / | / | | | |
| ВКУПНО | | | | | 601 | | 152811.00 | | 100.00 | 88448.00 | 307614.00 | | | | | | |




PRO-ENGINEERING

ФИРМАТА РОЈ ПРОЈЕКТИН, ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДБА, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ
ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЊЕ, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ
COMPANY FOR DESIGNING, PLANNING, BUILDING, TRADE AND SERVICE

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО

## ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

LEGENDA:

- Граница на плански опфат =804438.14 m²( 80.44 ha)
- Граница на наменска зона
- РП - Регулациона линија
- ГПП - Граница на градежна парцела
- Градежна линија
- П+1 Катност
- 1 Нумерација на градежна парцела

ПОЕДИНЕЧНА КЛАСА НА НАМЕНА на ГП

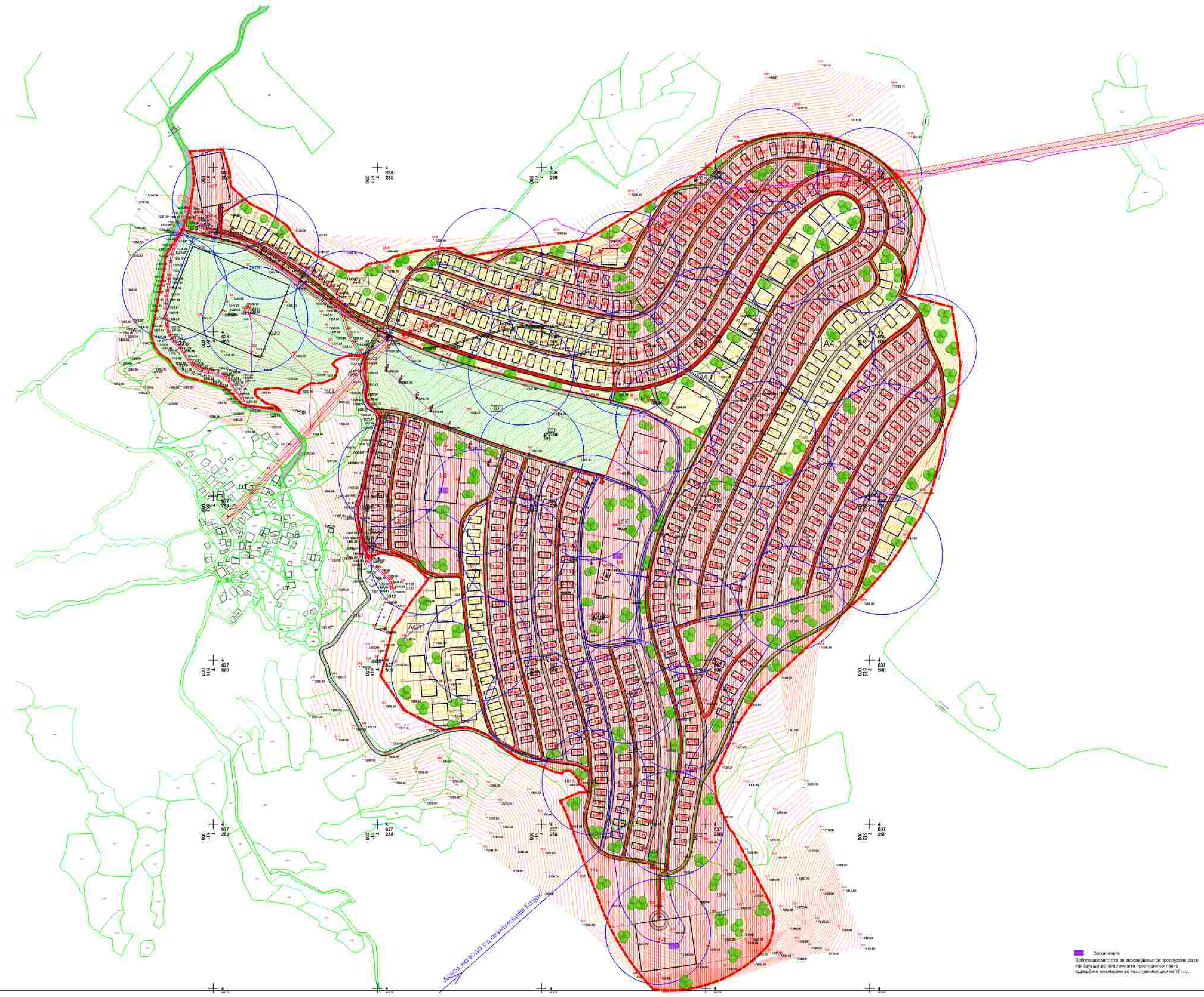
- Б5.1-Хотелски комплекси

ПОЕДИНЕЧНА НАМЕНА на градбите

- Б5.1-Хотелски комплекси-основна намена
- А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-компатибилна намена
- Д3 - Спорт и рекреација на зелени површини-комплементарна намена
- Е1.6-Канализациски инфраструктури-(комплементарна намена)
- Е1.8-Инфраструктура за пренос на електрична енергија-(комплементарна намена)

| | | |
|---|---|---|
| ПЛАНЕР | ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЊЕ,ТРГОВИЈА И УСЛУГИ ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО - ТЕТОВО | ОТГОВОРЕН Инџиние Мустафи |
| НАРАЧАТЕЛ | Општина Желино | РАБОТИЛ: |
| ДОМЕНСКИ | Општина Желино | |
| ПЛАН | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН | |
| ПРЕДМЕТ | Нацрт верзија | ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА |
| ПЛАНЕР: Ивана Крсова, инженерка по ГИС | СОРАБОТНИЦИ: Ивана Крсова, инженерка по ГИС; Ивајло Ацески, Ивана Ј.Мишевска | ИНФРАСТРУКТУРА: Муса Ибуши | РАЗМЕР: М = 1:2000 | ДАТУМ: 04-10/2023 |
| | | | ФАЗА: нов. 2030 | ЛИСТ БР: бр. 01 |

| Бр. на ГП | Намена на ГП според УП | Површина на Г.П. (м2) | Поединечна намена на градбите | Бр. и дејност на објектот на објект | Вкуно градби | Мах.површина за градење по објект (м2) | Вкупна мах.површина за градење (м2) | Вкупна мах.површина за градење намена (м2) | Процент на учество(%) | Изградена површина по објект (м2) | Вкупна изградена површина (м2) | Вкупна изградена површина по намена (м2) | Мах висина | Мах. катност | Процент на изграденост (%) | Коеф. на искористеност | Процент на зеленило(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Б5.1-Хотелски комплекси | 804438.14 | Б5.1-Хотелски комплекси (основна намена) | **I-1 хотел** | 1 | 6216.00 | 6216.00 | 94515.00 | 61.85 | 37296.00 | 37296.00 | 210068.00 | 21.5м | П+5 | 19.00 | 0.38 | 20 |
| | | | | **I-2 едукативен центар за деца** | 1 | 1170.00 | 1170.00 | | | 2340.00 | 2340.00 | | 5.0м | П+1 | | | |
| | | | | **I-3 детски хотел** | 1 | 3381.00 | 3381.00 | | | 10143.00 | 10143.00 | | 14.0м | П+2 | | | |
| | | | | **I-4 комерцијален центар** | 1 | 4806.00 | 4806.00 | | | 4806.00 | 4806.00 | | 5.0м | П | | | |
| | | | | **I-5-I-455 condo hotel** | 451 | 162.00 | 73062.00 | | | 324.00 | 146124.00 | | 7.2м | П+1 | | | |
| | | | | **I-456 ski bar** | 1 | 2401.00 | 2401.00 | | | 2401.00 | 2401.00 | | 5.0м | П | | | |
| | | | | **I-457 сервисна станица** | 1 | 3479.00 | 3479.00 | | | 6958.00 | 6958.00 | | 9.0м | П+1 | | | |
| | | | А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија (компатибилна намена) | **II1- II-113 пансиони** | 113 | 209.00 | 23617.00 | 39250.00 | 25.69 | 418.00 | 47234.00 | 78500.00 | 7.2м | П+1 | | | |
| | | | | **II-114-II-137 пансиони** | 24 | 575.00 | 13800.00 | | | 1150.00 | 27600.00 | | | | | | |
| | | | | **II-138 пансиони** | 1 | 1833.00 | 1833.00 | | | 3666.00 | 3666.00 | | | | | | |
| | | | Д3 - Спорт и рекреација на зелени површини (комплементарна намена) | **III-1 спортски центар** | 1 | 18921.00 | 18921.00 | 18921.00 | 12.38 | 18921.00 | 18921.00 | 18921.00 | 5.0м | П | | | |
| | | | Е1.8-Инфраструктура за пренос на електрична енергија-(комплементарна намена) | **IV-1-IV-5 трафостаница** | 5 | 25.00 | 125.00 | 125.00 | 0.08 | 25.00 | 125.00 | 125.00 | 4.0м | П | | | |
| | | | | **V6 филтер станица** | 1 | под.градба | / | / | | / | / | / | / | / | | | |
| | | | | **V-7 резервоар за вода** | 1 | под.градба | / | / | | / | / | / | / | / | | | |
| ВКУПНО | | | | | 601 | | 152811.00 | | 100.00 | 88448.00 | 307614.00 | | | | | | |



PRO-ENGINEERING

SHOQATA PËR PROJEKTIM, PLANIFIKIM, NDËRTIM, TREGËTI DHE SHËRBIME
ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЖНИШТВО, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ
COMPANY FOR DESIGNING, PLANNING, BUILDING, TRADE AND SERVICE

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНСТИЧКИ ПЛАН СО НАМЕНА Б5.1-ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ, КО СЕДЛАРЕВО, ОПШТИНА ЖЕЛИНО

### ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

LEGENDA:

- Граница на плански опфат =804438.14 m²( 80.44 ha)
- Граница на наменска зона
- РЛ - Регулациона линија
- ГП - Граница на градежна парцела
- Градежна линија
- Елементи на сообраќајница
- П+1 Катност
- 1 Нумерација на градежна парцела
- Заштитен појас на надземен и подземен вод

Општински пат пресек 1-1: 2.5% 2.5% 5.5-9.0

Внатрешна улица пресек 2-2: 2.5% 2.5% 5.5-6.0

ПОЕДИНЕЧНА КЛАСА НА НАМЕНА на ГП

- Б5.1-Хотелски комплекси

ПОЕДИНЕЧНА НАМЕНА на градбите

- Б5.1-Хотелски комплекси-основна намена
- А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-компатибилна намена
- Д3 - Спорт и рекреација на зелени површини-комплементарна намена
- Е1.6-Канализациски инфраструктури-(комплементарна намена)
- Е1.8-Инфраструктура за пренос на електрична енергија-(комплементарна намена)

СООБРАЌАЈНИ ПОВРШИНИ

- Влез-излез во парцела
- Коловоз

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Планирана водоводна мрежа
- Планирана фекална канализација
- Планирана атмосферска канализација
- Планирана електрика
- Постојна електрика
- Планиран надземен вод за дислокација
- Планирана телекомуникациска мрежа
- Постојна телекомуникациска мрежа

ПЛАНИРАНА КОМУНАЛНА СУПРАСТРУКТУРА

- ПП хидранти
- Трафостаница

ПАРТЕРНО УРЕДУВАЊЕ

- Високо зеленило

| | |
|---|---|
| ПЛАНИРА: | ДРУШТВО ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ, ГРАДЕЖНИШТВО, ТРГОВИЈА И УСЛУГИ ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО - ТЕТОВО |
| НАРАЧАТЕЛ: | Општина Желино |
| ДОНЕСУВАЧ: | Општина Желино |
| ПЛАН: | УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ВОН ОПФАТ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН |

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

М = 1:2500

# ПРОЕКТЕН ДЕЛ

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- Хотел на КО Седларево, Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП 1(I-1)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-Hotel në KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP 1(I-1)**



**ЛОКАЦИЈА:** КО Седларево, општина Желино
**LOKACION:** KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

**ИНВЕСТИТОР:** Општина Желино
**INVESTITORI :** Komuna e Zhelinës

**ПРОЕКТАНТ :** "Про-инженеринг" – Тетово
**PROJEKTUES :** "Pro-inzhenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-10/2020

## А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :
## PROJEKTI ARKITEKTONIK :

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- хотел, ТИП 1(I-1) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-bujtina, TIPI 1(I-1) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES: "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mirema Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж.*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJTJA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

Графички дел

A.01. Ситуационо решение ..... M=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... M=1:2500
A.03. Основа на темели ..... M=1:150.
A.04. Основа на подрум ..... M=1:150.
A.05. Основа на приземје ..... M=1:150.
A.06. Основа на карактерсистичниот кат ..... M=1:150.
A.07. Основа на 5 кат ..... M=1:150.
A.08. Петта фасада ..... M=1:150.
A.09. Пресек 1-1 ..... M=1:150.
A.010. Пресек 2-2 ..... M=1:150.
A.011 Фасади ..... M=1:150.
A.012 Фасади ..... M=1:150.
A.013 Фасади ..... M=1:150.
A.014 Фасади ..... M=1:150.

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-Хотел,ТИП 1 (I-1), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### I. ОПШТИ ПОДАТОЦИ

Проектот се изработува по барање на инвеститорот, во согласност со позитивната законска регулатива, за изградба на хотелски објект. Објектот претставува интегриран хотелски комплекс кој ги опфаќа гостинските простории, ресторани, технички простории, кујна, фитнес и спа содржини.

### II. ФУНКЦИЈА

Проектот претставува хотелски објект. Објектот содржи гостински простории, ресторани и седења, технички простории, кујна, фитнес и спа, сите интегрирани во единствен архитектонски концепт.

### III. КАТНОСТ

Објектот се состои од:

- **Подрум**
- **Приземје**
- **Ниво 1 до Ниво 6**
- **Покрив**

### IV. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Објектот содржи: гостински простории, ресторани и седења, технички простории, кујна, фитнес и спа.

### V. ПОВРШИНА

Приближни површини:

- Подрум – 4.581 m²
- Приземје – 4.530 m²
- Ниво 1 до Ниво 6 – 2.175 m² за секое ниво

### VI. АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ

Терасен хотелски комплекс на падина кој комбинира камен, зеленило и слоевити волумени, со цел да се разликува границата помеѓу архитектурата и околниот пејзаж.

## VII. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Хотелот е внимателно поставен по природните контури на падината, со чекорење по теренот за минимизирање на ископ и насип, додека гостинските простории и јавните простори се ориентирани кон панорамски поглед на планини и вода, обезбедувајќи непречена визуелна и физичка интеграција со пејзажот.

## VIII. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДЕН КОНЦЕПТ

Фасадата комбинира локално инспириран камен со топли дрвени акценти и длабоки балкони, создавајќи слоевита, природна изразност која се вклопува во контекстот на падината, обезбедувајќи сенка, текстура и визуелна длабочина.

## IX. КОНСТРУКЦИЈА

Општата конструкција на објектот се состои од:

• Сеизмолошки ѕидови – 300 mm дебели RRC со двослојна арматура (за лифтови и скалила)
• Носечки столбови – 300 x 600 mm армиран бетон RRC
• Носечки ѕидови – од лиење на армиран бетон RRC
• Меѓукатни плочи – 250 mm армиран бетон C25/30 со арматурна мрежа
• Прозорци – големи алуминиумски триспојни прозорци и клизни врати HS
• Покрив – пирамидален и вкрстено-четириводен, медитерански стил со глинени плочки

## X. ПОСЕБНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

Терасни надворешни палуби, панорамски балкони и уредени простори создаваат непречено искуство внатре–надвор, додека чекорната маса и длабоките надвиснувања го подобруваат погледот, сенката и климатската удобност.

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPERFAQEVE SHFRYTEZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 1(I-1)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | Б.5.1- Хотелски комплекси- тип 1 (I-1) |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.број.04-19/2020 |

## 1.2. Преглед на нето корисни површини : Pamje e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme:

| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА ПОДРУМ | 1 | Ходник | 930,00 | 1,00 | 930,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Базен | 241,00 | 1,00 | 241,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Фитнес | 291,00 | 1,00 | 291,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Спа | 294,00 | 1,00 | 294,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Гардероба | 108,00 | 1,00 | 108,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Менза за персонал | 115,00 | 1,00 | 115,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Бања за персонал | 52,00 | 1,00 | 52,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Гардероба за персонал | 56,00 | 1,00 | 56,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Остава | 106,00 | 0,30 | 31,80 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Остава | 229,00 | 0,30 | 68,70 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Простор за прием на нарачки | 114,00 | 1,00 | 114,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Простор за инсталации | 94,00 | 0,30 | 28,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Простор за инсталации | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Простор за инсталации | 148,00 | 0,30 | 44,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Лифт за персонел | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Влез за подрум | 107,00 | 1,00 | 107,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Хол | 636,00 | 1,00 | 636,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Простор за инсталации | 53,00 | 1,00 | 53,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Скапишен простор | 74,00 | 0,50 | 37,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 20 | Простор за инсталации | 248,00 | 0,30 | 74,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Лифт | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Утилит | 36,00 | 1,00 | 36,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Утилит | 77,00 | 1,00 | 77,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Утилит | 21,00 | 1,00 | 21,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Утилит | 43,00 | 1,00 | 43,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 26 | Ходник | 20,00 | 1,00 | 20,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 27 | Сауна | 26,00 | 1,00 | 26,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 28 | Простор за инсталации | 45,00 | 0,30 | 13,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 29 | Балкон | 137,00 | 0,30 | 41,10 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **3960,00** | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ | **Р.бр / Nr.rend.** | **Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes** | **Површина /Sipërfaqja м²** | **Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit** | **Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria** | **Обработка / Përpunimi** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Влез за хотел | 385,00 | 1,00 | 385,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Канцеларија за вработени | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | ВЦ | 77,00 | 1,00 | 77,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Остава | 14,00 | 0,30 | 4,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Канцеларија за вработени | 18,00 | 1,00 | 18,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Сувенирница | 18,00 | 1,00 | 18,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Остава | 14,00 | 0,30 | 4,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Скалишен простор | 106,00 | 0,50 | 53,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Лифт за персонел | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Лифт | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Ресторан | 541,00 | 1,00 | #REF! | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Бар-кафе | 127,00 | 1,00 | 127,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Ресторан | 330,00 | 1,00 | 330,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Кујна 1 | 140,00 | 1,00 | 140,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Кујна 2 | 15,00 | 1,00 | 15,00 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1841,00** | | | |

| ОСНОВА НА КАТ 1 | **Р.бр / Nr.rend.** | **Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes** | **Површина /Sipërfaqja м²** | **Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit** | **Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria** | **Обработка / Përpunimi** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Скалишен простор | 45,00 | 0,50 | 22,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Лифт | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 | Лифт за персонел | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | ВЦ | 10,00 | 1,00 | 10,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Остава | 18,00 | 0,30 | 5,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Остава | 31,00 | 0,30 | 9,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Стандартна соба 1 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Стандартна соба 2 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Стандартна соба 3 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Стандартна соба 4 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Стандартна соба 5 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Стандартна соба 6 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Стандартна соба 7 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Стандартна соба 8 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Стандартна соба 9 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Стандартна соба 10 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Стандартна соба 11 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 20 | Стандартна соба 12 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Стандартна соба 13 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Стандартна соба 14 | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Стандартна соба 15 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Стандартна соба 16 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Стандартна соба 17 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 26 | Стандартна соба 18 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 27 | Стандартна соба 19 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 28 | Стандартна соба 20 | 27,00 | 1,00 | 27,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 29 | Стандартна соба 21 | 40,00 | 1,00 | 40,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 30 | Стандартна соба 22 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 31 | Стандартна соба 23 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 32 | Стандартна соба 24 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 33 | Стандартна соба 25 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 34 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 35 | Стандартна соба 26 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 36 | Стандартна соба 27 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 37 | Стандартна соба 28 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 38 | Стандартна соба 29 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 39 | Стандартна соба 30 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 40 | Стандартна соба 31 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 41 | Стандартна соба 32 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 42 | Стандартна соба 33 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 43 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 44 | Балкон | 608,00 | 0,30 | 182,40 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1908,00** | | | |

| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА КАТ 2 | 1 | Скалишен простор | 45,00 | 0,50 | 22,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Лифт | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Лифт за персонел | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | ВЦ | 10,00 | 1,00 | 10,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Остава | 18,00 | 0,30 | 5,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Остава | 31,00 | 0,30 | 9,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Стандартна соба 1 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Стандартна соба 2 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Стандартна соба 3 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Стандартна соба 4 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Стандартна соба 5 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Стандартна соба 6 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Стандартна соба 7 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Стандартна соба 8 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Стандартна соба 9 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Стандартна соба 10 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Стандартна соба 11 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 20 | Стандартна соба 12 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Стандартна соба 13 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Стандартна соба 14 | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Стандартна соба 15 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Стандартна соба 16 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Стандартна соба 17 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 26 | Стандартна соба 18 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 27 | Стандартна соба 19 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 28 | Стандартна соба 20 | 27,00 | 1,00 | 27,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 29 | Стандартна соба 21 | 40,00 | 1,00 | 40,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 30 | Стандартна соба 22 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 31 | Стандартна соба 23 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 32 | Стандартна соба 24 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 33 | Стандартна соба 25 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 34 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 35 | Стандартна соба 26 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 36 | Стандартна соба 27 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 37 | Стандартна соба 28 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 38 | Стандартна соба 29 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 39 | Стандартна соба 30 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 40 | Стандартна соба 31 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 41 | Стандартна соба 32 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 42 | Стандартна соба 33 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 43 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 44 | Балкон | 608,00 | 0,30 | 182,40 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1908,00** | | | |

| | **Р.бр / Nr.rend.** | **Опис на просторија / Përshkrimi i siperfaqes** | **Површина / Sipërfaqja м²** | **Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit** | **Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria** | **Обработка / Përpunimi** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА КАТ 3 | 1 | Скалишен простор | 45,00 | 0,50 | 22,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Лифт | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Лифт за персонел | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | ВЦ | 10,00 | 1,00 | 10,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Остава | 18,00 | 0,30 | 5,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Остава | 31,00 | 0,30 | 9,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Стандартна соба 1 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Стандартна соба 2 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Стандартна соба 3 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Стандартна соба 4 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Стандартна соба 5 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Стандартна соба 6 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Стандартна соба 7 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Стандартна соба 8 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Стандартна соба 9 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Стандартна соба 10 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Стандартна соба 11 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 20 | Стандартна соба 12 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Стандартна соба 13 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Стандартна соба 14 | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Стандартна соба 15 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Стандартна соба 16 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Стандартна соба 17 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 26 | Стандартна соба 18 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 27 | Стандартна соба 19 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 28 | Стандартна соба 20 | 27,00 | 1,00 | 27,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 29 | Стандартна соба 21 | 40,00 | 1,00 | 40,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 30 | Стандартна соба 22 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 31 | Стандартна соба 23 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 32 | Стандартна соба 24 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 33 | Стандартна соба 25 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 34 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 35 | Стандартна соба 26 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 36 | Стандартна соба 27 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 37 | Стандартна соба 28 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 38 | Стандартна соба 29 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 39 | Стандартна соба 30 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 40 | Стандартна соба 31 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 41 | Стандартна соба 32 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 42 | Стандартна соба 33 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 43 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 44 | Балкон | 608,00 | 0,30 | 182,40 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1908,00** | | | |

| ОСНОВА:НА:КАТ 4 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Скалишен простор | 45,00 | 0,50 | 22,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Лифт | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Лифт за персонел | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | ВЦ | 10,00 | 1,00 | 10,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Остава | 18,00 | 0,30 | 5,40 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 6 | Остава | 31,00 | 0,30 | 9,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Стандартна соба 1 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Стандартна соба 2 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Стандартна соба 3 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Стандартна соба 4 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Стандартна соба 5 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Стандартна соба 6 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Стандартна соба 7 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Стандартна соба 8 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Стандартна соба 9 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Стандартна соба 10 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Стандартна соба 11 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 20 | Стандартна соба 12 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Стандартна соба 13 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Стандартна соба 14 | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Стандартна соба 15 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Стандартна соба 16 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Стандартна соба 17 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 26 | Стандартна соба 18 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 27 | Стандартна соба 19 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 28 | Стандартна соба 20 | 27,00 | 1,00 | 27,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 29 | Стандартна соба 21 | 40,00 | 1,00 | 40,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 30 | Стандартна соба 22 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 31 | Стандартна соба 23 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 32 | Стандартна соба 24 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 33 | Стандартна соба 25 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 34 | Апартман | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 35 | Стандартна соба 26 | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 36 | Стандартна соба 27 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 37 | Стандартна соба 28 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 38 | Стандартна соба 29 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 39 | Стандартна соба 30 | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 40 | Стандартна соба 31 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 41 | Стандартна соба 32 | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 42 | Стандартна соба 33 | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 43 | Остава | 54,00 | 0,30 | 16,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 44 | Балкон | 608,00 | 0,30 | 182,40 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1908,00** | | | |

| ОСНОВА НА КАТ 0 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i siperfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Скалишен простор | 36,00 | 0,50 | 19,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Ходник | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Луксузен апартман | 282,00 | 1,00 | 282,00 | Керамика / Qeramikë |
| | | Вкупно нето површини во приземје = | 358,00 | | | |

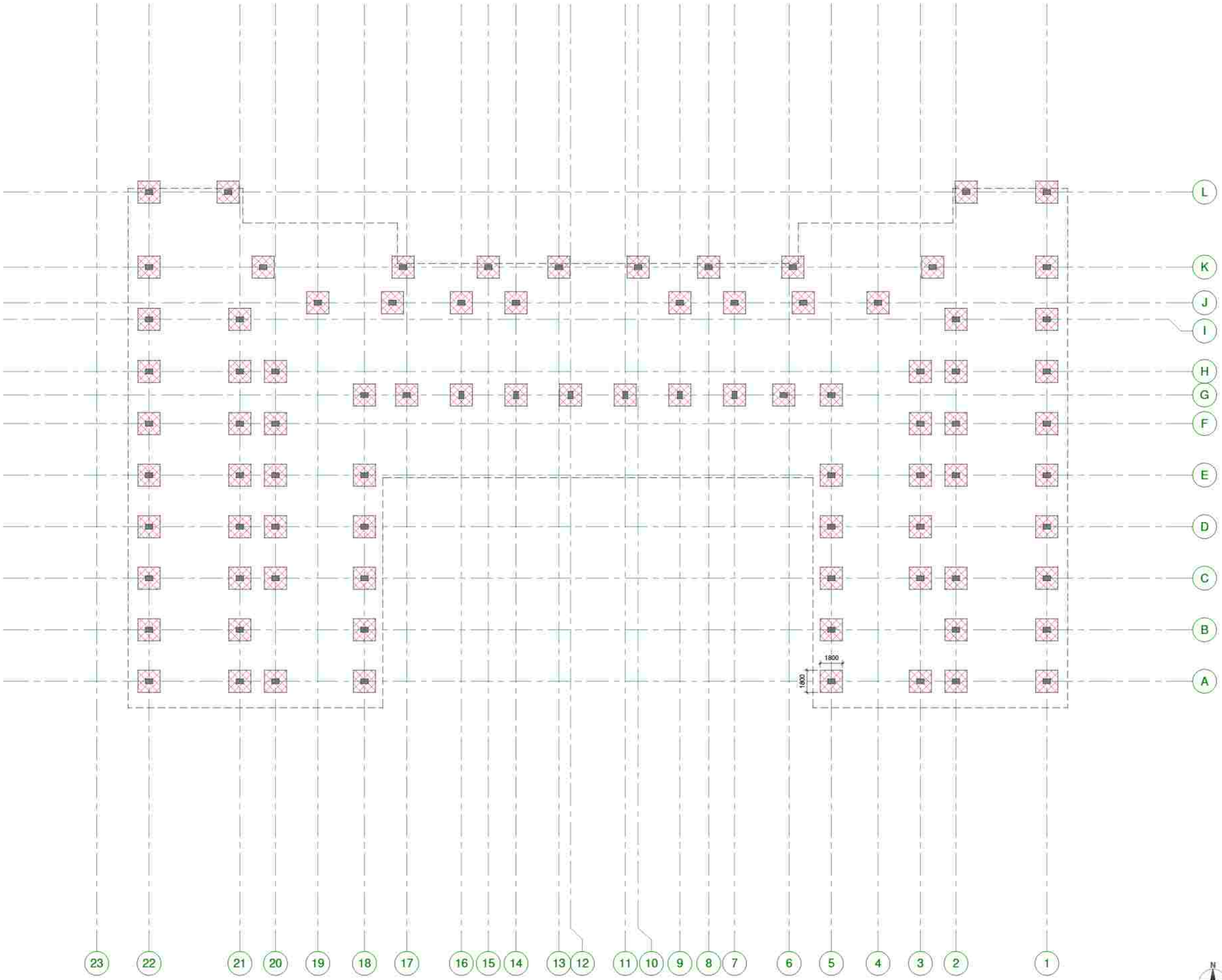
**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 1(I-1)**




Pro-Engineering

Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛСКО намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B.5.1- Kompleks hotelierik - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсме Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиџа, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ**

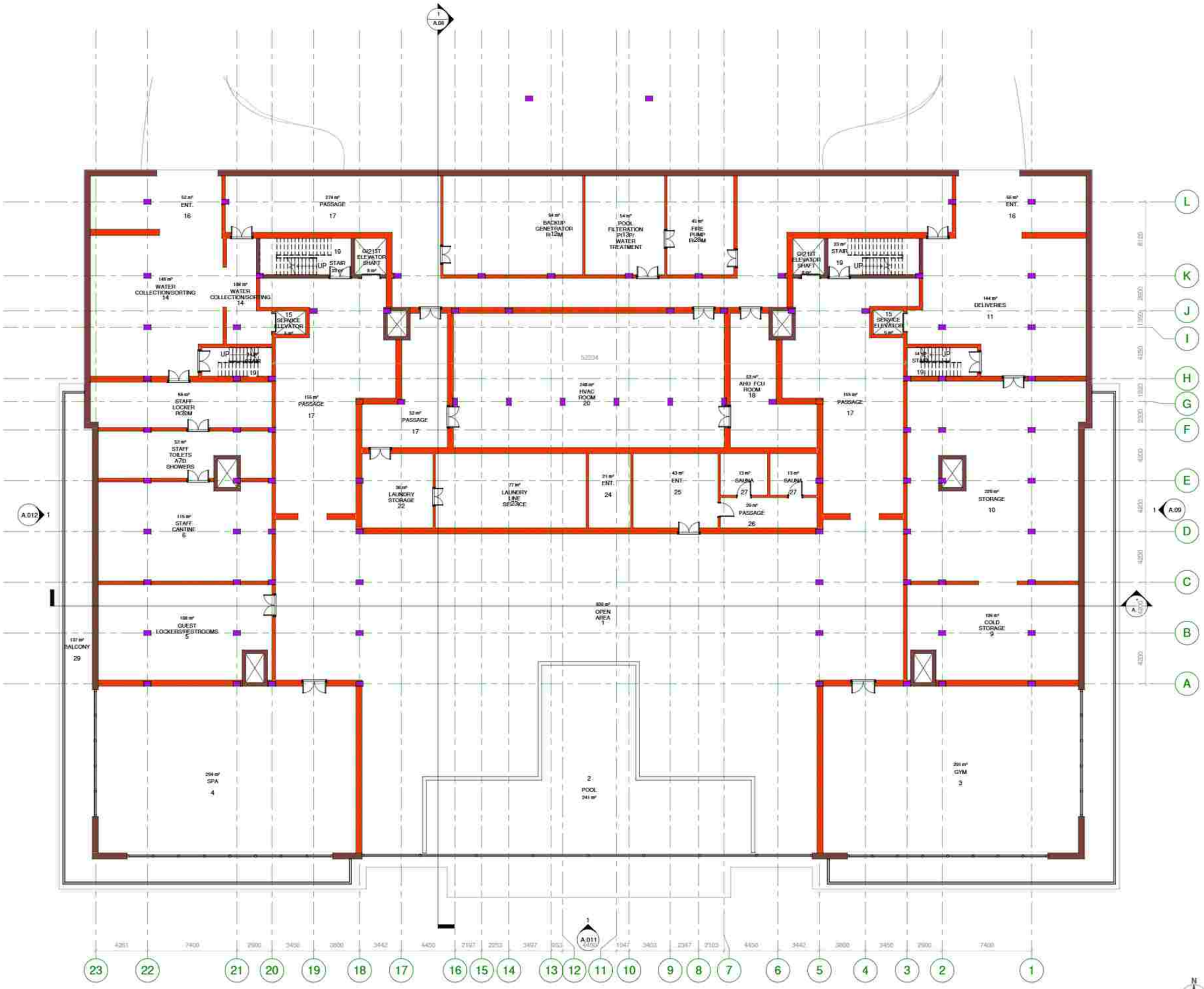
**BAZA E THEMELEVE**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

ТЕХ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA

04-19/2020 | **1:150** | **A.01**




| P.br./Nr.vesh | Opis na promenata / Përshkrimi i ndryshimit | Promenata izvedena/Ndryshuar më |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| 21 | | |
| 22 | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| 39 | | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |
| 48 | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 51 | | |
| 52 | | |
| 53 | | |
| 54 | | |
| 55 | | |
| 56 | | |
| 57 | | |
| 58 | | |
| 59 | | |
| 60 | | |
| 61 | | |
| 62 | | |
| 63 | | |
| 64 | | |
| 65 | | |
| 66 | | |
| 67 | | |
| 68 | | |
| 69 | | |
| 70 | | |
| 71 | | |
| 72 | | |
| 73 | | |
| 74 | | |
| 75 | | |
| 76 | | |
| 77 | | |
| 78 | | |
| 79 | | |
| 80 | | |
| 81 | | |
| 82 | | |
| 83 | | |
| 84 | | |
| 85 | | |
| 86 | | |
| 87 | | |
| 88 | | |
| 89 | | |
| 90 | | |
| 91 | | |
| 92 | | |
| 93 | | |
| 94 | | |
| 95 | | |
| 96 | | |
| 97 | | |
| 98 | | |
| 99 | | |
| 100 | | |
| 101 | | |
| 102 | | |
| 103 | | |
| 104 | | |
| 105 | | |
| 106 | | |
| 107 | | |
| 108 | | |
| 109 | | |
| 110 | | |
| 111 | | |
| 112 | | |
| 113 | | |
| 114 | | |
| 115 | | |
| 116 | | |
| 117 | | |
| 118 | | |
| 119 | | |
| 120 | | |
| 121 | | |
| 122 | | |
| 123 | | |
| 124 | | |
| 125 | | |
| 126 | | |
| 127 | | |
| 128 | | |
| 129 | | |
| 130 | | |
| 131 | | |
| 132 | | |
| 133 | | |
| 134 | | |
| 135 | | |
| 136 | | |
| 137 | | |
| 138 | | |
| 139 | | |
| 140 | | |
| 141 | | |
| 142 | | |
| 143 | | |
| 144 | | |
| 145 | | |
| 146 | | |
| 147 | | |
| 148 | | |
| 149 | | |
| 150 | | |
| 151 | | |
| 152 | | |
| 153 | | |
| 154 | | |
| 155 | | |
| 156 | | |
| 157 | | |
| 158 | | |
| 159 | | |
| 160 | | |
| 161 | | |
| 162 | | |
| 163 | | |
| 164 | | |
| 165 | | |
| 166 | | |
| 167 | | |
| 168 | | |
| 169 | | |
| 170 | | |
| 171 | | |
| 172 | | |
| 173 | | |
| 174 | | |
| 175 | | |
| 176 | | |
| 177 | | |
| 178 | | |
| 179 | | |
| 180 | | |
| 181 | | |
| 182 | | |
| 183 | | |
| 184 | | |
| 185 | | |
| 186 | | |
| 187 | | |
| 188 | | |
| 189 | | |
| 190 | | |
| 191 | | |
| 192 | | |
| 193 | | |
| 194 | | |
| 195 | | |
| 196 | | |
| 197 | | |
| 198 | | |
| 199 | | |
| 200 | | |
| 201 | | |
| 202 | | |
| 203 | | |
| 204 | | |
| 205 | | |
| 206 | | |
| 207 | | |
| 208 | | |
| 209 | | |
| 210 | | |
| 211 | | |
| 212 | | |
| 213 | | |
| 214 | | |
| 215 | | |
| 216 | | |
| 217 | | |
| 218 | | |
| 219 | | |
| 220 | | |
| 221 | | |
| 222 | | |
| 223 | | |
| 224 | | |
| 225 | | |
| 226 | | |
| 227 | | |
| 228 | | |
| 229 | | |
| 230 | | |
| 231 | | |
| 232 | | |
| 233 | | |
| 234 | | |
| 235 | | |
| 236 | | |
| 237 | | |
| 238 | | |
| 239 | | |
| 240 | | |
| 241 | | |
| 242 | | |
| 243 | | |
| 244 | | |
| 245 | | |
| 246 | | |
| 247 | | |
| 248 | | |
| 249 | | |
| 250 | | |
| 251 | | |
| 252 | | |
| 253 | | |
| 254 | | |
| 255 | | |
| 256 | | |
| 257 | | |
| 258 | | |
| 259 | | |
| 260 | | |
| 261 | | |
| 262 | | |
| 263 | | |
| 264 | | |
| 265 | | |
| 266 | | |
| 267 | | |
| 268 | | |
| 269 | | |
| 270 | | |
| 271 | | |
| 272 | | |
| 273 | | |
| 274 | | |
| 275 | | |
| 276 | | |
| 277 | | |
| 278 | | |
| 279 | | |
| 280 | | |
| 281 | | |
| 282 | | |
| 283 | | |
| 284 | | |
| 285 | | |
| 286 | | |
| 287 | | |
| 288 | | |
| 289 | | |
| 290 | | |
| 291 | | |
| 292 | | |
| 293 | | |
| 294 | | |
| 295 | | |
| 296 | | |
| 297 | | |
| 298 | | |
| 299 | | |
| 300 | | |
| 301 | | |
| 302 | | |
| 303 | | |
| 304 | | |
| 305 | | |
| 306 | | |
| 307 | | |
| 308 | | |
| 309 | | |
| 310 | | |
| 311 | | |
| 312 | | |
| 313 | | |
| 314 | | |
| 315 | | |
| 316 | | |
| 317 | | |
| 318 | | |
| 319 | | |
| 320 | | |
| 321 | | |
| 322 | | |
| 323 | | |
| 324 | | |
| 325 | | |
| 326 | | |
| 327 | | |
| 328 | | |
| 329 | | |
| 330 | | |
| 331 | | |
| 332 | | |
| 333 | | |
| 334 | | |
| 335 | | |
| 336 | | |
| 337 | | |
| 338 | | |
| 339 | | |
| 340 | | |
| 341 | | |
| 342 | | |
| 343 | | |
| 344 | | |
| 345 | | |
| 346 | | |
| 347 | | |
| 348 | | |
| 349 | | |
| 350 | | |
| 351 | | |
| 352 | | |
| 353 | | |
| 354 | | |
| 355 | | |
| 356 | | |
| 357 | | |
| 358 | | |
| 359 | | |
| 360 | | |
| 361 | | |
| 362 | | |
| 363 | | |
| 364 | | |
| 365 | | |
| 366 | | |
| 367 | | |
| 368 | | |
| 369 | | |
| 370 | | |
| 371 | | |
| 372 | | |
| 373 | | |
| 374 | | |
| 375 | | |
| 376 | | |
| 377 | | |
| 378 | | |
| 379 | | |
| 380 | | |
| 381 | | |
| 382 | | |
| 383 | | |
| 384 | | |
| 385 | | |
| 386 | | |
| 387 | | |
| 388 | | |
| 389 | | |
| 390 | | |
| 391 | | |
| 392 | | |
| 393 | | |
| 394 | | |
| 395 | | |
| 396 | | |
| 397 | | |
| 398 | | |
| 399 | | |
| 400 | | |
| 401 | | |
| 402 | | |
| 403 | | |
| 404 | | |
| 405 | | |
| 406 | | |
| 407 | | |
| 408 | | |
| 409 | | |
| 410 | | |
| 411 | | |
| 412 | | |
| 413 | | |
| 414 | | |
| 415 | | |
| 416 | | |
| 417 | | |
| 418 | | |
| 419 | | |
| 420 | | |
| 421 | | |
| 422 | | |
| 423 | | |
| 424 | | |
| 425 | | |
| 426 | | |
| 427 | | |
| 428 | | |
| 429 | | |
| 430 | | |
| 431 | | |
| 432 | | |
| 433 | | |
| 434 | | |
| 435 | | |
| 436 | | |
| 437 | | |
| 438 | | |
| 439 | | |
| 440 | | |
| 441 | | |
| 442 | | |
| 443 | | |
| 444 | | |
| 445 | | |
| 446 | | |
| 447 | | |
| 448 | | |
| 449 | | |
| 450 | | |
| 451 | | |
| 452 | | |
| 453 | | |
| 454 | | |
| 455 | | |
| 456 | | |
| 457 | | |
| 458 | | |
| 459 | | |
| 460 | | |
| 461 | | |
| 462 | | |
| 463 | | |
| 464 | | |
| 465 | | |
| 466 | | |
| 467 | | |
| 468 | | |
| 469 | | |
| 470 | | |
| 471 | | |
| 472 | | |
| 473 | | |
| 474 | | |
| 475 | | |
| 476 | | |
| 477 | | |
| 478 | | |
| 479 | | |
| 480 | | |
| 481 | | |
| 482 | | |
| 483 | | |
| 484 | | |
| 485 | | |
| 486 | | |
| 487 | | |
| 488 | | |
| 489 | | |
| 490 | | |
| 491 | | |
| 492 | | |
| 493 | | |
| 494 | | |
| 495 | | |
| 496 | | |
| 497 | | |
| 498 | | |
| 499 | | |
| 500 | | |
| 501 | | |
| 502 | | |
| 503 | | |
| 504 | | |
| 505 | | |
| 506 | | |
| 507 | | |
| 508 | | |
| 509 | | |
| 510 | | |
| 511 | | |
| 512 | | |
| 513 | | |
| 514 | | |
| 515 | | |
| 516 | | |
| 517 | | |
| 518 | | |
| 519 | | |
| 520 | | |
| 521 | | |
| 522 | | |
| 523 | | |
| 524 | | |
| 525 | | |
| 526 | | |
| 527 | | |
| 528 | | |
| 529 | | |
| 530 | | |
| 531 | | |
| 532 | | |
| 533 | | |
| 534 | | |
| 535 | | |
| 536 | | |
| 537 | | |
| 538 | | |
| 539 | | |
| 540 | | |
| 541 | | |
| 542 | | |
| 543 | | |
| 544 | | |
| 545 | | |
| 546 | | |
| 547 | | |
| 548 | | |
| 549 | | |
| 550 | | |
| 551 | | |
| 552 | | |
| 553 | | |
| 554 | | |
| 555 | | |
| 556 | | |
| 557 | | |
| 558 | | |
| 559 | | |
| 560 | | |
| 561 | | |
| 562 | | |
| 563 | | |
| 564 | | |
| 565 | | |
| 566 | | |
| 567 | | |
| 568 | | |
| 569 | | |
| 570 | | |
| 571 | | |
| 572 | | |
| 573 | | |
| 574 | | |
| 575 | | |
| 576 | | |
| 577 | | |
| 578 | | |
| 579 | | |
| 580 | | |
| 581 | | |
| 582 | | |
| 583 | | |
| 584 | | |
| 585 | | |
| 586 | | |
| 587 | | |
| 588 | | |
| 589 | | |
| 590 | | |
| 591 | | |
| 592 | | |
| 593 | | |
| 594 | | |
| 595 | | |
| 596 | | |
| 597 | | |
| 598 | | |
| 599 | | |
| 600 | | |
| 601 | | |
| 602 | | |
| 603 | | |
| 604 | | |
| 605 | | |
| 606 | | |
| 607 | | |
| 608 | | |
| 609 | | |
| 610 | | |
| 611 | | |
| 612 | | |
| 613 | | |
| 614 | | |
| 615 | | |
| 616 | | |
| 617 | | |
| 618 | | |
| 619 | | |
| 620 | | |
| 621 | | |
| 622 | | |
| 623 | | |
| 624 | | |
| 625 | | |
| 626 | | |
| 627 | | |
| 628 | | |
| 629 | | |
| 630 | | |
| 631 | | |
| 632 | | |
| 633 | | |
| 634 | | |
| 635 | | |
| 636 | | |
| 637 | | |
| 638 | | |
| 639 | | |
| 640 | | |
| 641 | | |
| 642 | | |
| 643 | | |
| 644 | | |
| 645 | | |
| 646 | | |
| 647 | | |
| 648 | | |
| 649 | | |
| 650 | | |
| 651 | | |
| 652 | | |
| 653 | | |
| 654 | | |
| 655 | | |
| 656 | | |
| 657 | | |
| 658 | | |
| 659 | | |
| 660 | | |
| 661 | | |
| 662 | | |
| 663 | | |
| 664 | | |
| 665 | | |
| 666 | | |
| 667 | | |
| 668 | | |
| 669 | | |
| 670 | | |
| 671 | | |
| 672 | | |
| 673 | | |
| 674 | | |
| 675 | | |
| 676 | | |
| 677 | | |
| 678 | | |
| 679 | | |
| 680 | | |
| 681 | | |
| 682 | | |
| 683 | | |
| 684 | | |
| 685 | | |
| 686 | | |
| 687 | | |
| 688 | | |
| 689 | | |
| 690 | | |
| 691 | | |
| 692 | | |
| 693 | | |
| 694 | | |
| 695 | | |
| 696 | | |
| 697 | | |
| 698 | | |
| 699 | | |
| 700 | | |
| 701 | | |
| 702 | | |
| 703 | | |
| 704 | | |
| 705 | | |
| 706 | | |
| 707 | | |
| 708 | | |
| 709 | | |
| 710 | | |
| 711 | | |
| 712 | | |
| 713 | | |
| 714 | | |
| 715 | | |
| 716 | | |
| 717 | | |
| 718 | | |
| 719 | | |
| 720 | | |
| 721 | | |
| 722 | | |
| 723 | | |
| 724 | | |
| 725 | | |
| 726 | | |
| 727 | | |
| 728 | | |
| 729 | | |
| 730 | | |
| 731 | | |
| 732 | | |
| 733 | | |
| 734 | | |
| 735 | | |
| 736 | | |
| 737 | | |
| 738 | | |
| 739 | | |
| 740 | | |
| 741 | | |
| 742 | | |
| 743 | | |
| 744 | | |
| 745 | | |
| 746 | | |
| 747 | | |
| 748 | | |
| 749 | | |
| 750 | | |
| 751 | | |
| 752 | | |
| 753 | | |
| 754 | | |
| 755 | | |
| 756 | | |
| 757 | | |
| 758 | | |
| 759 | | |
| 760 | | |
| 761 | | |
| 762 | | |
| 763 | | |
| 764 | | |
| 765 | | |
| 766 | | |
| 767 | | |
| 768 | | |
| 769 | | |
| 770 | | |
| 771 | | |
| 772 | | |
| 773 | | |
| 774 | | |
| 775 | | |
| 776 | | |
| 777 | | |
| 778 | | |
| 779 | | |
| 780 | | |
| 781 | | |
| 782 | | |
| 783 | | |
| 784 | | |
| 785 | | |
| 786 | | |
| 787 | | |
| 788 | | |
| 789 | | |
| 790 | | |
| 791 | | |
| 792 | | |
| 793 | | |
| 794 | | |
| 795 | | |
| 796 | | |
| 797 | | |
| 798 | | |
| 799 | | |
| 800 | | |
| 801 | | |
| 802 | | |
| 803 | | |
| 804 | | |
| 805 | | |
| 806 | | |
| 807 | | |
| 808 | | |
| 809 | | |
| 810 | | |
| 811 | | |
| 812 | | |
| 813 | | |
| 814 | | |
| 815 | | |
| 816 | | |
| 817 | | |
| 818 | | |
| 819 | | |
| 820 | | |
| 821 | | |
| 822 | | |
| 823 | | |
| 824 | | |
| 825 | | |
| 826 | | |
| 827 | | |
| 828 | | |
| 829 | | |
| 830 | | |
| 831 | | |
| 832 | | |
| 833 | | |
| 834 | | |
| 835 | | |
| 836 | | |
| 837 | | |
| 838 | | |
| 839 | | |
| 840 | | |
| 841 | | |
| 842 | | |
| 843 | | |
| 844 | | |
| 845 | | |
| 846 | | |
| 847 | | |
| 848 | | |
| 849 | | |
| 850 | | |
| 851 | | |
| 852 | | |
| 853 | | |
| 854 | | |
| 855 | | |
| 856 | | |
| 857 | | |
| 858 | | |
| 859 | | |
| 860 | | |
| 861 | | |
| 862 | | |
| 863 | | |
| 864 | | |
| 865 | | |
| 866 | | |
| 867 | | |
| 868 | | |
| 869 | | |
| 870 | | |
| 871 | | |
| 872 | | |
| 873 | | |
| 874 | | |
| 875 | | |
| 876 | | |
| 877 | | |
| 878 | | |
| 879 | | |
| 880 | | |
| 881 | | |
| 882 | | |
| 883 | | |
| 884 | | |
| 885 | | |
| 886 | | |
| 887 | | |
| 888 | | |
| 889 | | |
| 890 | | |
| 891 | | |
| 892 | | |
| 893 | | |
| 894 | | |
| 895 | | |
| 896 | | |
| 897 | | |
| 898 | | |
| 899 | | |
| 900 | | |
| 901 | | |
| 902 | | |
| 903 | | |
| 904 | | |
| 905 | | |
| 906 | | |
| 907 | | |
| 908 | | |
| 909 | | |
| 910 | | |
| 911 | | |
| 912 | | |
| 913 | | |
| 914 | | |
| 915 | | |
| 916 | | |
| 917 | | |
| 918 | | |
| 919 | | |
| 920 | | |
| 921 | | |
| 922 | | |
| 923 | | |
| 924 | | |
| 925 | | |
| 926 | | |
| 927 | | |
| 928 | | |
| 929 | | |
| 930 | | |
| 931 | | |
| 932 | | |
| 933 | | |
| 934 | | |
| 935 | | |
| 936 | | |
| 937 | | |
| 938 | | |
| 939 | | |
| 940 | | |
| 941 | | |
| 942 | | |
| 943 | | |
| 944 | | |
| 945 | | |
| 946 | | |
| 947 | | |
| 948 | | |
| 949 | | |
| 950 | | |
| 951 | | |
| 952 | | |
| 953 | | |
| 954 | | |
| 955 | | |
| 956 | | |
| 957 | | |
| 958 | | |
| 959 | | |
| 960 | | |
| 961 | | |
| 962 | | |
| 963 | | |
| 964 | | |
| 965 | | |
| 966 | | |
| 967 | | |
| 968 | | |
| 969 | | |
| 970 | | |
| 971 | | |
| 972 | | |
| 973 | | |
| 974 | | |
| 975 | | |
| 976 | | |
| 977 | | |
| 978 | | |
| 979 | | |
| 980 | | |
| 981 | | |
| 982 | | |
| 983 | | |
| 984 | | |
| 985 | | |
| 986 | | |
| 987 | | |
| 988 | | |
| 989 | | |
| 990 | | |
| 991 | | |
| 992 | | |
| 993 | | |
| 994 | | |
| 995 | | |
| 996 | | |
| 997 | | |
| 998 | | |
| 999 | | |
| 1000 | | |


Pro-Engineering
ДИЗАЙН, ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk


ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-t)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Kompleksе hotelerike – tipi 1-(I-t)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Саларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES
**Мирсме Ферати, д.и.а.**

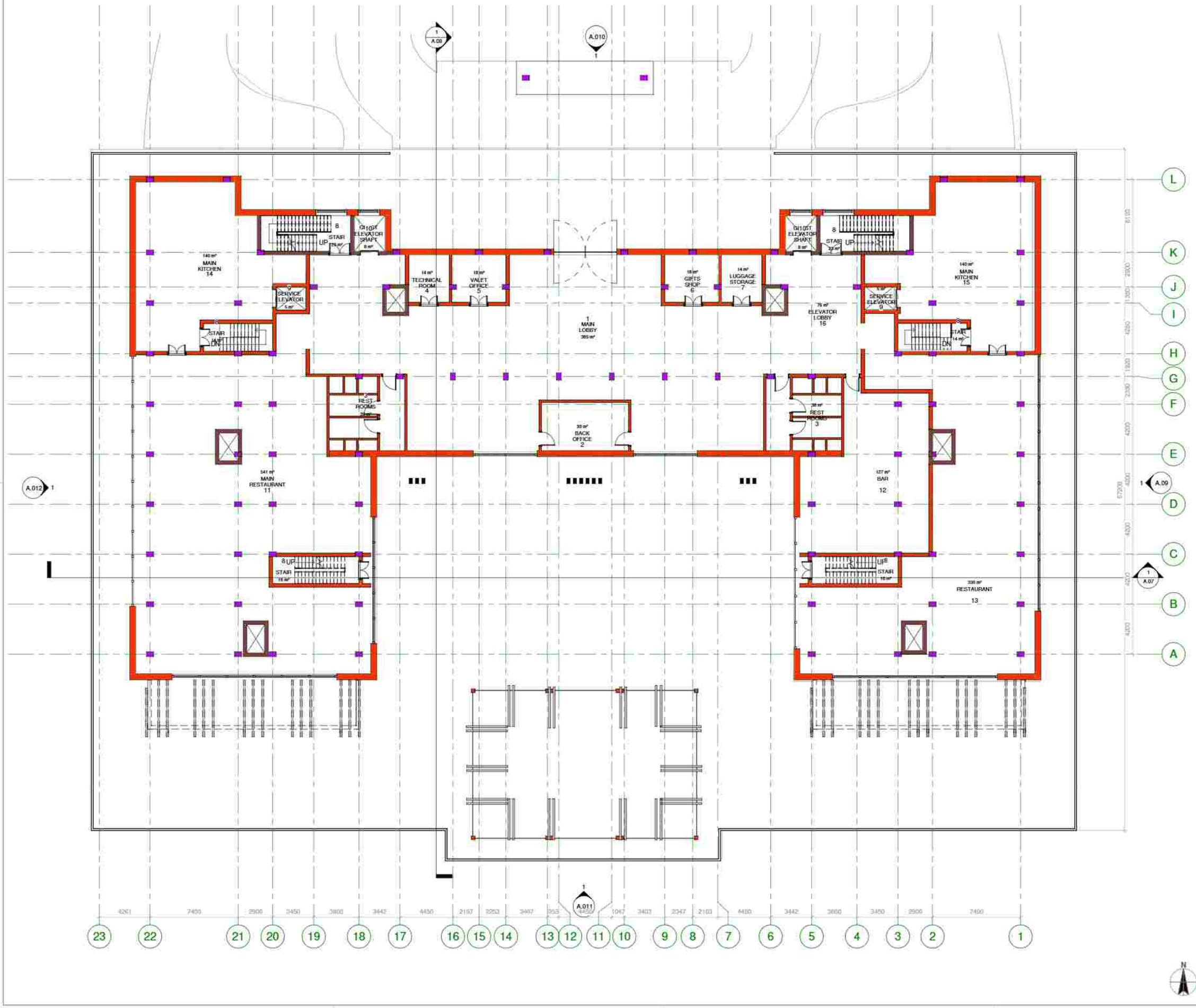
СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORË
**Муса Муслиј, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ОСНОВА НА ПОДРУМ**

**BAZA E BODRUMIT**

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ БР./NR.TEK | Р- | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.02 |




| P.Бр./ Бр.изм. | Опис на измените / Measures / Изменения | Површина/ Area/Площ m² |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |
| 13 | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |

Pro-Engineering
Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-t)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Kompleks hotelerike - tipi 1-(I-t)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES
**Мирсме Ферати, д.и.а.**

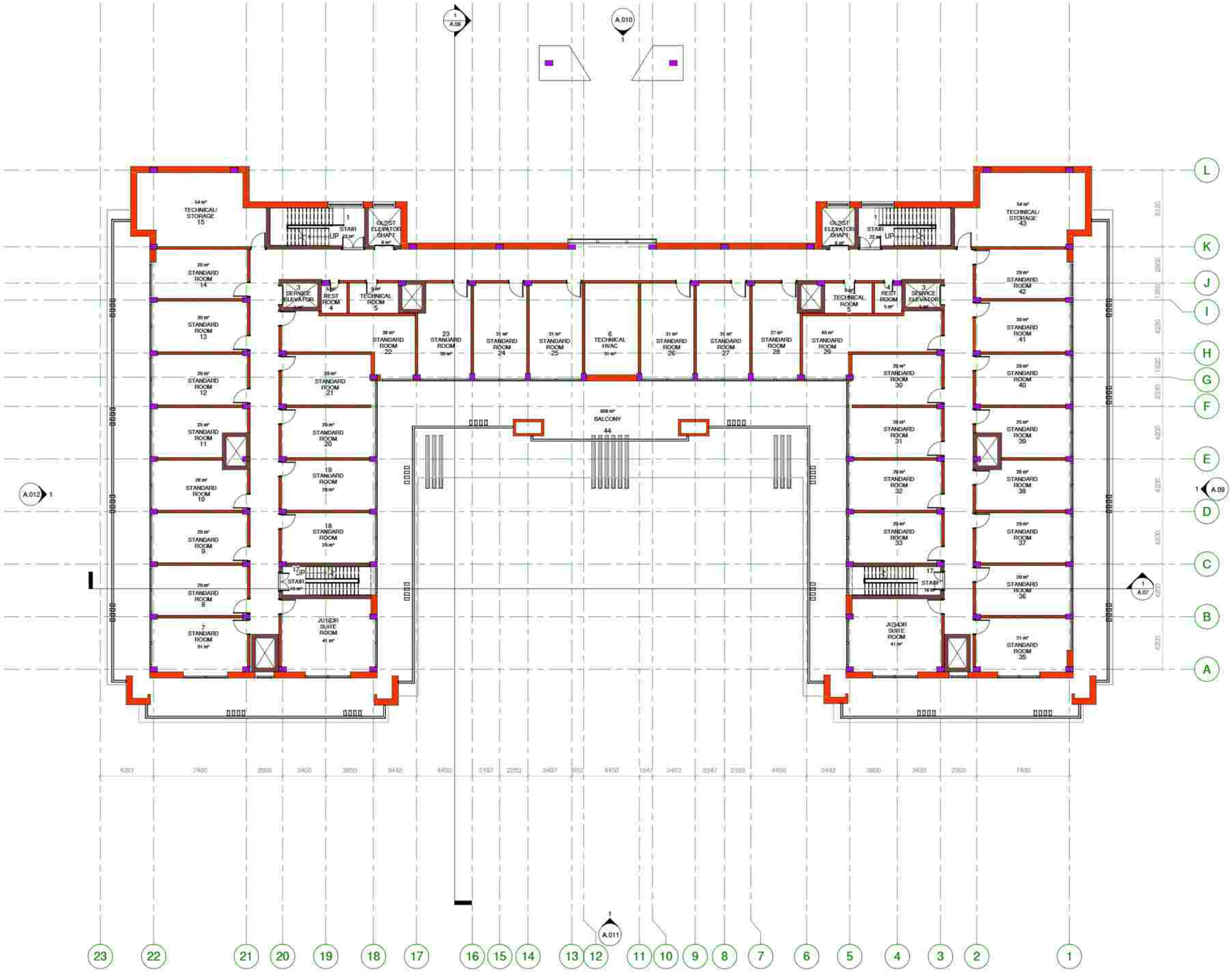
СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNUES
**Муса Муслиј, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ**

**BAZA E PËRDHESËS**

ДАТУМ/ DATA
12.02.2026

| ТЕК.БР. /NR.TEK | Р- | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.02 |




Pro-Engineering

ДИЗ.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Kompleksе hotelierike - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. Л.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирсме Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиј, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

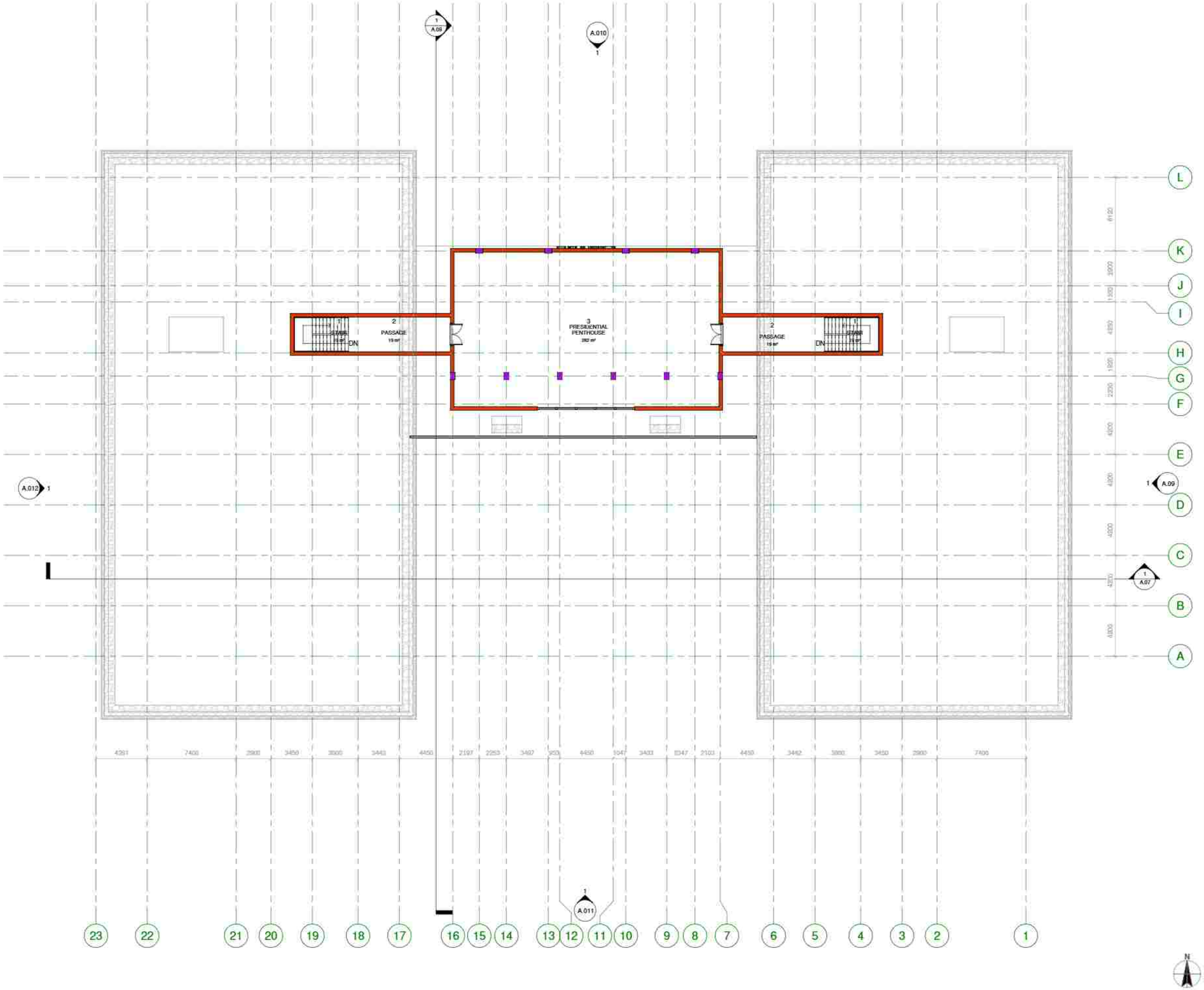
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА КАРАКТЕРИСТИЧЕН КАТ (КАТ 1, 2, 3 и 4)**
**BAZA E KATIT KARAKTERISTIK (KATI 1, 2, 3 dhe 4)**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР. /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.04 |




Pro-Engineering

ДИЗАЈН ТИМ ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Kompleks hotelierik - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиџа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА 5 КАТ**

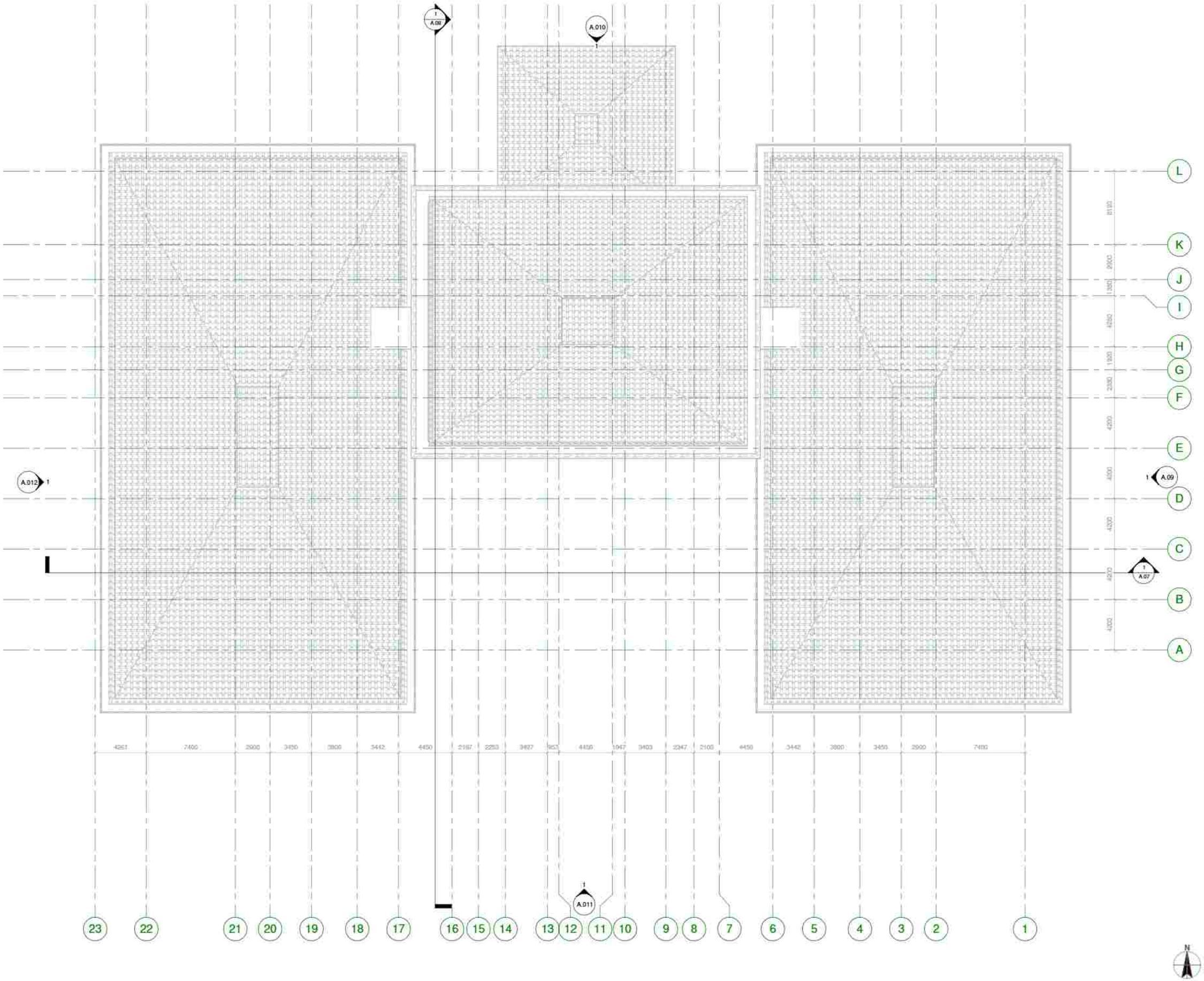
**BAZA E KATIT 5**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕХ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.05 |

A1 750x594mm




Pro-Engineering

Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.com.mk
pro-engineering@t-home.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Kompleksi hotelierike - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitekturë**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсие Фирати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиџа, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.а.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

ПЕТТА ФАСАДА

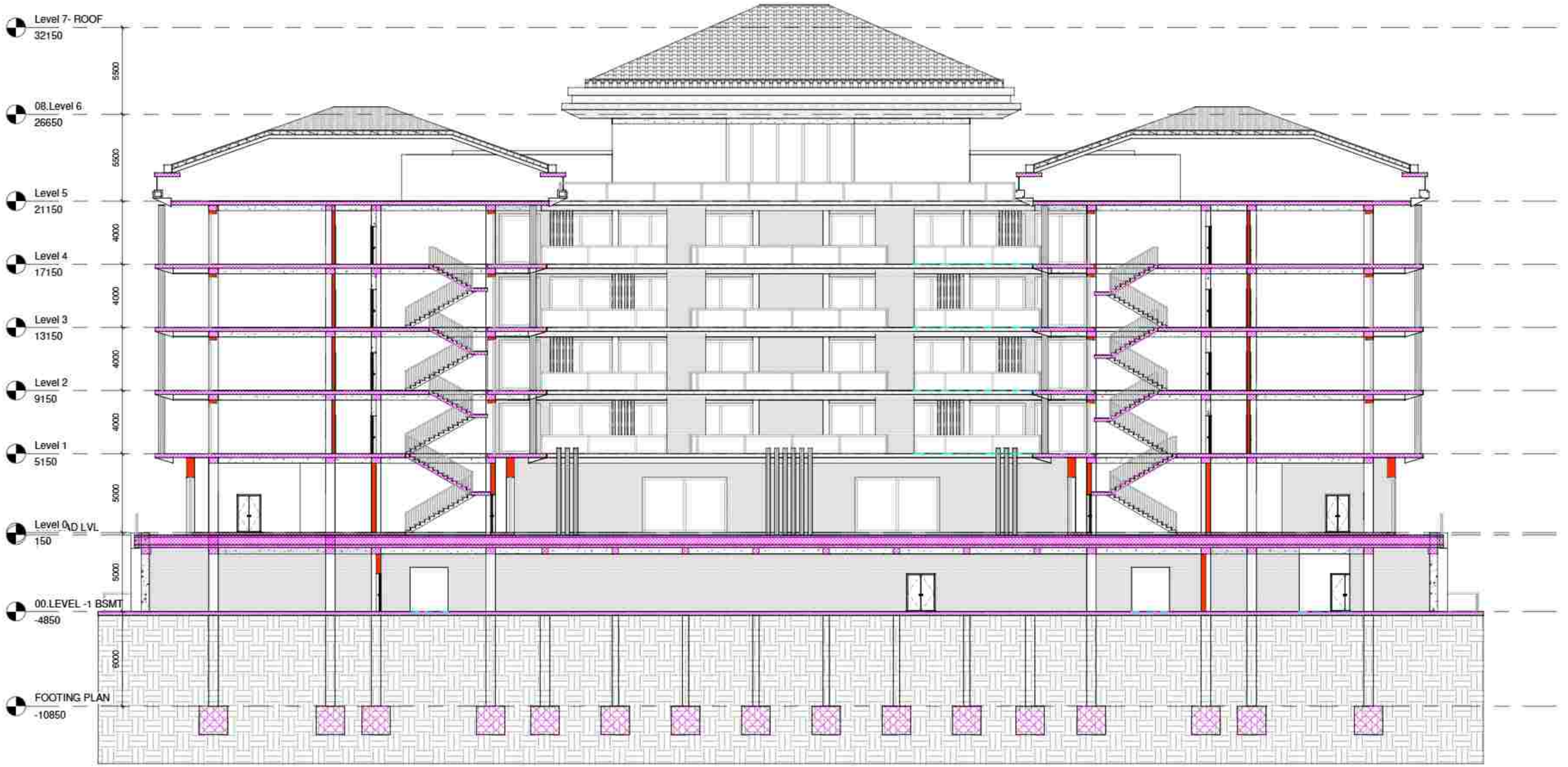
**FASADA E PESTË**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕЛЕФ. /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.06 |

A1 750x594mm




Pro-Engineering

Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B.5.1- Kompleks hotelierike - tip 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITORI

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсе Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ/АВТОРИ/PËRPUNUES

**Муса Мустафа, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.а.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ПРЕСЕК 1-1**

**PRERJA 1-1**

ДАТУМ/ DATA
12.02.2026

| ТЕЛ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.07 |

A1 (594x841mm)




Pro-Engineering

Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Komplekse hotelierike - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирсме Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мустафа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

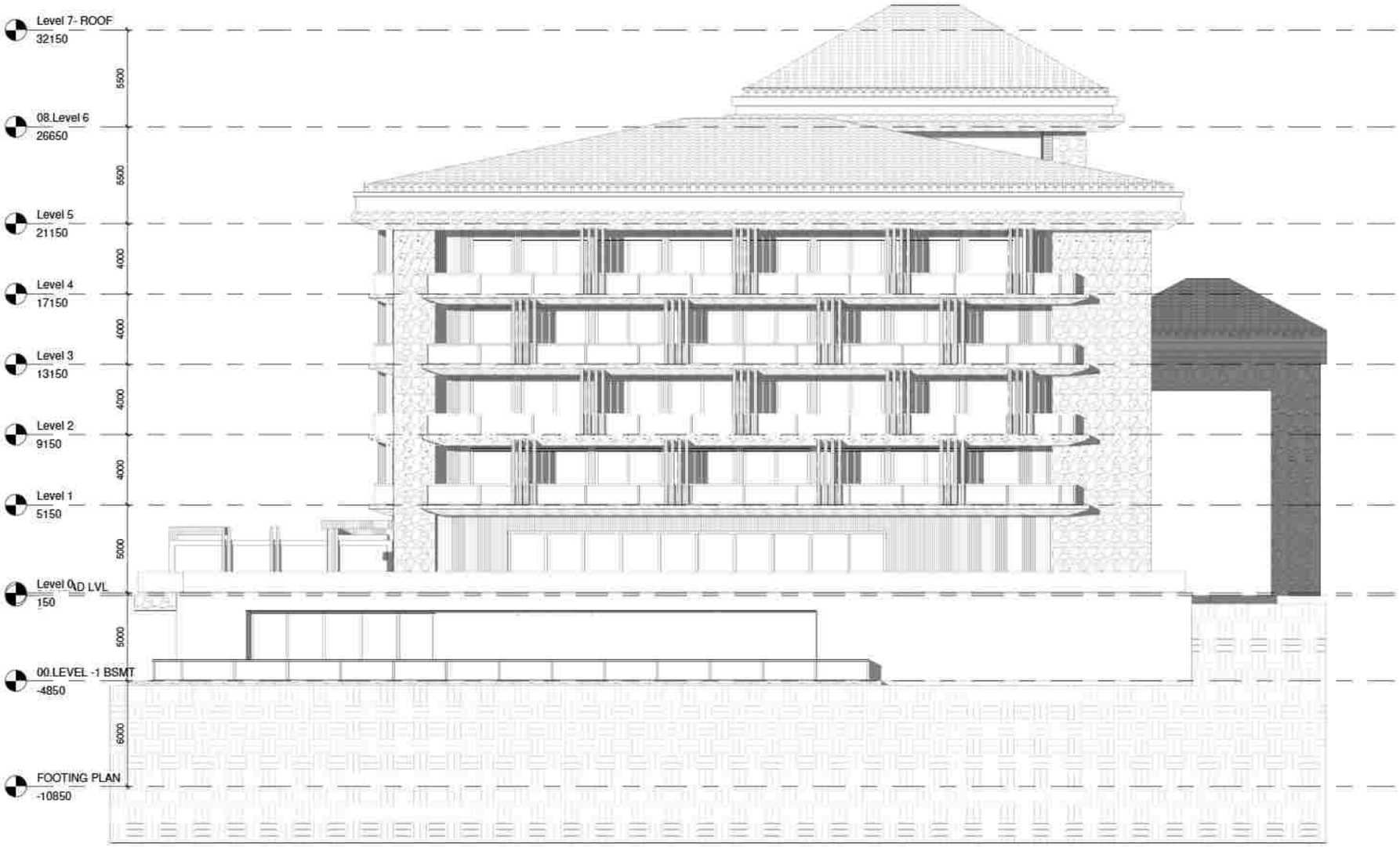
**ПРЕСЕК 2-2**

**PRERJA 2-2**

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.08 |

N




Pro-Engineering

Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B.5.1- Kompleksе hotelierike - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITORI

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЛ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсе Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиу, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДИ**

**FASADA**

ДАТУМ/DATA

12.02.2026

| ТЕЛ.БР /NR.TEK | /P: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.09 |

A1 750x1080mm




Pro-Engineering

ДПТС "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(0-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B 5.1- Komplekse hoteliere - tipi 1-(0-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr.P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирсме Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиј, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДИ**

**FASADA**

ДАТУМ/DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | **1:150** | **A.010** |




1 **South**
1 : 150

Pro-Engineering
Д.П.Т.С. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B.5.1- Kompleksе hotelierike - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
**Мирсме Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT
**Муса Муслиу, д.г.а.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

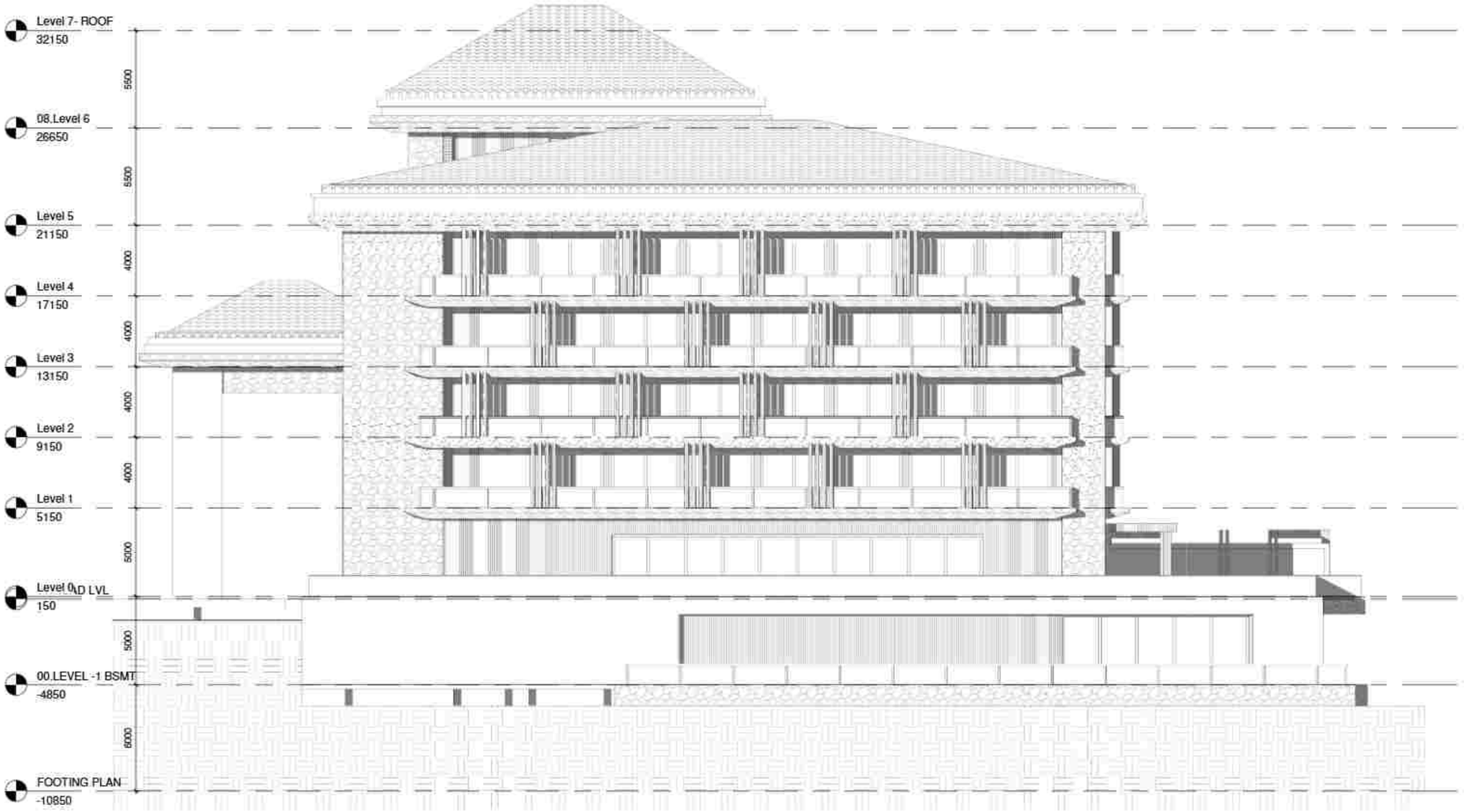
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДИ**

**FASADA**

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

| ТЕЛ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.011 |

A3 780x420mm




Pro-Engineering

Д.Т.Т. "про-инженеринг" доо тетово
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ-со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-1)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT-me destinim B.5.1- Komplekse hoteliere - tipi 1-(I-1)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЛ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, пиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr.P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсет Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Муслиџа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДИ**

**FASADA**

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

ТЕК.БР /NR.TEK | Р- | ЛИСТ /FLETA
04-19/2020 | 1:150 | **A.012**

A1 750x1060mm

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- Хотел на КО Седларево, Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП 2(I-3)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-Hotel në KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP 2(I-3)**



**ЛОКАЦИЈА:** КО Седларево, општина Желино
**LOKACIONI:** KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

**ИНВЕСТИТОР:** Општина Желино
**INVESTITORI :** Komuna e Zhelinës

**ПРОЕКТАНТ :** "Про-инженеринг" – Тетово
**PROJEKTUES :** "Pro-inzhenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-10/2020

## А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :
## PROJEKTI ARKITEKTONIK :

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- хотел, ТИП 2(I-3) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-bujtina, TIPI 2(I-3) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES: "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mirema Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж.*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJTJA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

Графички дел

A.01. Ситуационо решение ..... M=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... M=1:2500
A.03. Основа на темели ..... M=1:150
A.04. Основа на подрум ..... M=1:150
A.05. Основа на приземје ..... M=1:150
A.06. Основа на 1 кат ..... M=1:150
A.07. Основа на 2 кат ..... M=1:150
A.08. Петта фасада ..... M=1:150
A.09. Пресек 1-1 ..... M=1:150
A.010 Фасади ..... M=1:150
A.011 Фасади ..... M=1:150
A.012 Фасади ..... M=1:150

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-Хотел,ТИП 2 (I-3), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### 1. ФУНКЦИЈА / НАМЕНА

Проектот е мултифункционален објект за образование и угостителство, дизајниран како Хотел за деца комбиниран со Монтесори школа. Зградата обезбедува сместување за деца и семејства, простории за рано детско образование, рекреативни зони и помошни сервисни простории во еден интегриран комплекс.

### 2. НИВОА / КАТОВИ

Зградата се состои од следните нивоа:

- **Подземен кат (Ниво -1):** Сервисни и технички функции
- **Приземје (Ниво 0):** Јавни и активности простории
- **Прв кат (Ниво 1):** Гостински сместувачки единици
- **Втор кат (Ниво 2):** Премиум резиденцијален апартман (Пентхаус)

Вертикалната комуникација се обезбедува преку лифтови и скали кои ги поврзуваат сите нивоа.

### 3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

**Подземен кат (-1):**

Вклучува сервисни функции како: перална, складишта, HVAC простории, генераторска просторија, просторија за противпожарна пумпа, собирање отпад, персонални простории, административна канцеларија и технички простории.

**Приземје (Ниво 0):**

Сместува главни јавни и активности простории, вклучувајќи: главно лоби, ресторан, кујна, фантазијска сала, кино за деца, простории за бебиња со меки играчки, сензорна и светлосна просторија, мини спа, чајна, влажен влез, тоалети и простории за Монтесори школа.

**Прв кат (Ниво 1):**

Главно посветен на хотелско сместување со, единични и двокреветни соби, лобита, технички простории и вертикални комуникациони јадра.

**Втор кат (Ниво 2):**
Содржи „King's Penthouse", дизајниран како приватна и ексклузивна резиденцијална единица.

**4. ПОВРШИНА:**
Вкупната изградена површина е распределена на подземен, приземје, прв и втор кат. Плановите на катовите се обезбедени посебно:

- **Ниво -1 = 1485 м²**
- **Ниво 0 = 1983 м²**
- **Ниво 1 = 1983 м²**
- **Ниво 2 = 510 м²**

**5. АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА**
Архитектонската концепција е инспирирана од тема „фантастичен замок", создавајќи играчка, имагинарна и пријателска средина за деца. Дизајнот нагласува архитектура која раскажува приказна, силна масивност, вертикални елементи и добредојдена атмосфера погодна за деца, додека ја одржува функционалноста за образовна и угостителска намена.

**6. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА**
Планот на зградата одговара на пристапот до локацијата преку јасно разделување на јавни влезни зони, сервисен пристап и технички области. Формата е организирана за ефикасна циркулација, визуелна поврзаност помеѓу активностите и контролиран пристап за безбедност во детските зони.

**7. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДНА КОНЦЕПЦИЈА**
Фасадата ја отсликува приказната за замок:

- Камени текстури на надворешната обвивка
- Вертикални кули
- Паковани кровни форми
- Длабоки прозорски отвори кои ја нагласуваат солидната, заштитничка појава

**8. СТРУКТУРА**
Општата структура на зградата се состои од:

- **Сеизмички ѕидови:** 300 мм дебели РЦЦ со двоен слој арматура, главно за лифтови, шахти и скали.
- **Структурни столбови:** 300x600 мм армиран бетон
- **Носечки ѕидови:** одлеан армиран бетон

- **Подни плочи:** 250 мм армиран бетон C25/30 со мрежа од арматура

## 9. СПЕЦИЈАЛНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Архитектонска маса со фантазиски мотив
- Кино за деца и мултифункционална фантазиска сала
- Сензорна и светлосна терапија
- Простории за бебиња со меки играчки
- Мини спа за деца
- „King's Penthouse" на горното ниво
- Јасна зонација помеѓу јавни, технички и приватни простории
- Силен структурен 'рбет со длабоко заземјени темели

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPERFAQEVE SHFRYTEZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 2(I-3)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | Б 5.1- Хотелски комплекси-тип 2 (I-3) |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.број.04-19/2020 |

**1.2. Преглед на нето корисни површини :**
**Pamje e neto sipërfaqeve të shfrytëzuesshme**

| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА ПОДРУМ | 1 | Ходник | 930,00 | 1,00 | 930,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Помошен простор за кујна | 241,00 | 0,30 | 72,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | ВЦ за персонал | 291,00 | 1,00 | 291,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Менза за персонал | 294,00 | 1,00 | 294,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Кино | 108,00 | 1,00 | 108,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Остава | 115,00 | 0,30 | 34,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | ВЦ | 52,00 | 1,00 | 52,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Утилит | 56,00 | 1,00 | 56,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Утилит | 106,00 | 1,00 | 106,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Помошен простор за базен | 229,00 | 0,30 | 68,70 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Канцеларија за вработени | 114,00 | 1,00 | 114,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | ВЦ | 94,00 | 1,00 | 94,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Кино | 54,00 | 1,00 | 54,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Остава | 148,00 | 0,30 | 44,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Остава | 10,00 | 0,30 | 3,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Простор за прием на стоки | 107,00 | 1,00 | 107,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Остава | 636,00 | 0,30 | 190,80 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Лифт | 53,00 | 0,50 | 26,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Скалишен простор | 74,00 | 0,50 | 37,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 20 | Простор за инсталации | 248,00 | 0,30 | 74,40 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Простор за инсталации | 16,00 | 0,30 | 4,80 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Простор за инсталации | 36,00 | 0,30 | 10,80 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Лифт | 77,00 | 0,50 | 38,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Скалишен простор | 21,00 | 0,50 | 10,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Остава | 43,00 | 0,30 | 12,90 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во** | **4153,00** | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | приземје = | | | | |

| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ | 1 | Влез за хотел | 133,00 | 1,00 | 133,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Ходник | 411,00 | 1,00 | 411,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Спа | 93,00 | 1,00 | 93,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Помошен простор | 27,00 | 0,30 | 8,10 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Игрална соба | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Мултифункционална сала | 194,00 | 1,00 | 194,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Бар-кафе | 64,00 | 1,00 | 64,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Простор за сушење | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Ходник | 22,00 | 1,00 | 22,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Канцеларија за вработени | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Помошен простор | 42,00 | 0,30 | 12,60 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Игрална соба | 86,00 | 1,00 | 86,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Ресторан | 227,00 | 1,00 | 227,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Кујна | 94,00 | 1,00 | 94,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Помошен влез за хотел | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | ВЦ | 7,00 | 1,00 | 7,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Учебна соба за деца | 421,00 | 1,00 | 421,00 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1937,00** | | | |

| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА КАТ 1 | 1 | Ходник | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Скалишен простор | 16,00 | 0,50 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Скалишен простор | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Лифт | 10,00 | 0,50 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Лифт | 18,00 | 0,50 | 9,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Единична соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Двојна соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Единична соба | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Единична соба | 25,00 | 1,00 | 25,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Двојна соба | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 14 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 15 | Единична соба | 54,00 | 1,00 | 54,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 16 | Единична соба | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 17 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 18 | Ходник | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 19 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 20 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 21 | Простор за инсталации | 29,00 | 0,30 | 8,70 | Керамика / Qeramikë |
| | 22 | Единична соба | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 23 | Единична соба | 30,00 | 1,00 | 30,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 24 | Единична соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 25 | Единична соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 26 | Единична соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 27 | Единична соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 28 | Двојна соба | 27,00 | 1,00 | 27,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 29 | Единична соба | 40,00 | 1,00 | 40,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 30 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 31 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 32 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 33 | Единична соба | 29,00 | 1,00 | 29,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 34 | Двојна соба | 41,00 | 1,00 | 41,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 35 | Единична соба | 31,00 | 1,00 | 31,00 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **1047,00** | | | |

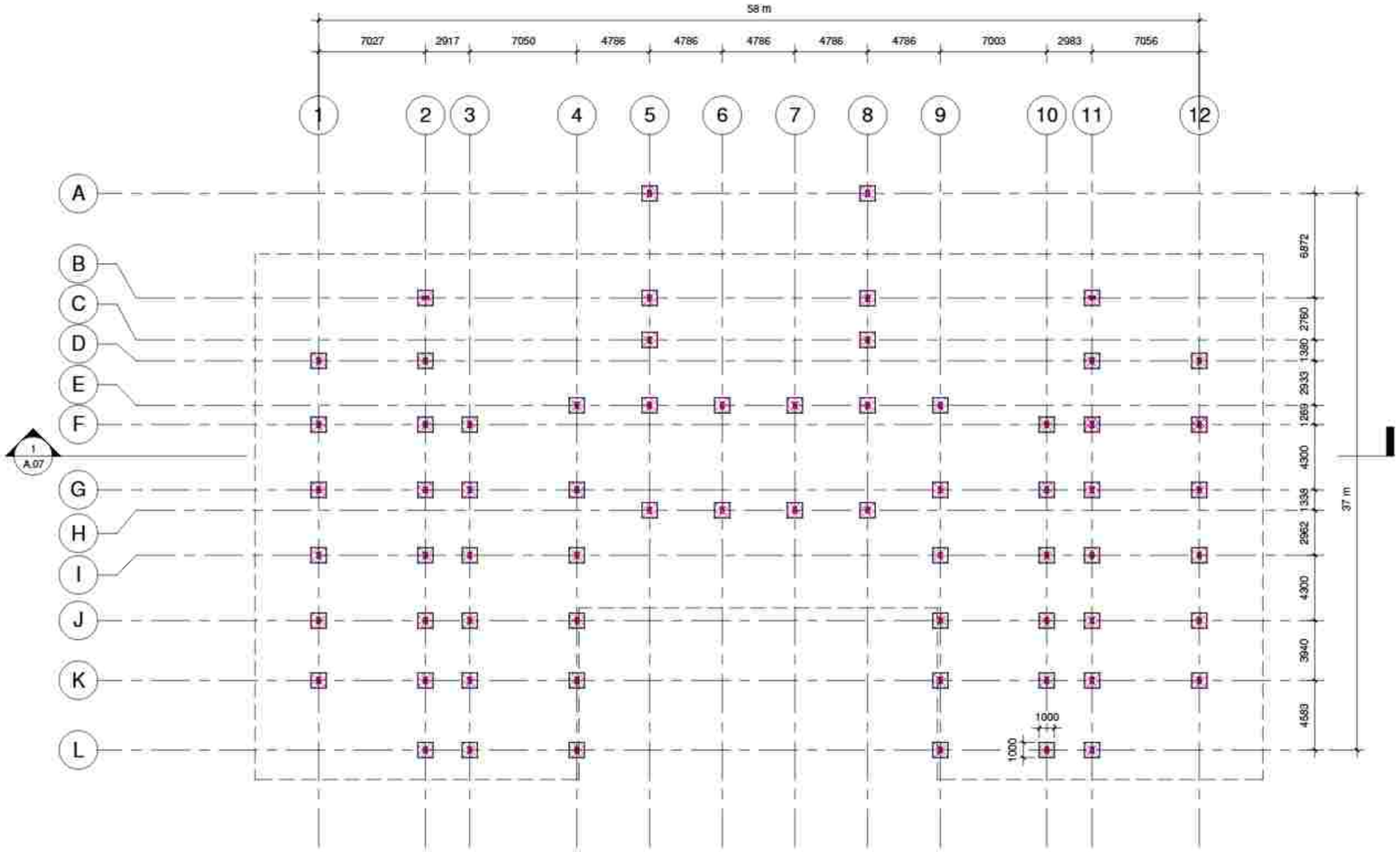
| ОСНОВА НА КАТ 2 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzuese hmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Лифт | 45,00 | 0,50 | 22,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Лифт | 16,00 | 1,00 | 16,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Луксузен апартман | 396,00 | 1,00 | 396,00 | Керамика / Qeramikë |
| | | **Вкупно нето површини во приземје =** | **457,00** | | | |

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

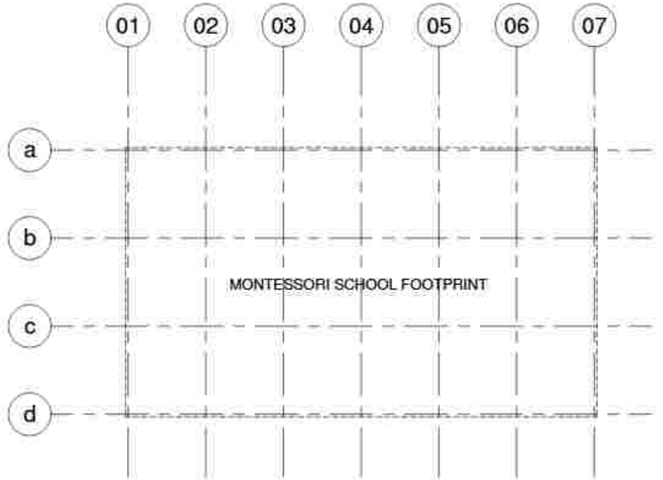
**Идеен проект:**

за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино
Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 2(I-3)




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm





Pro-Engineering

Д.Б.Т.Г. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Т.Г.ОХИД
www.pro-engineering.mk
info@pro-engineering.mk


ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)**

**Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim 55.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Садларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирене Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUESIT

**Муса Мустеј, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ**

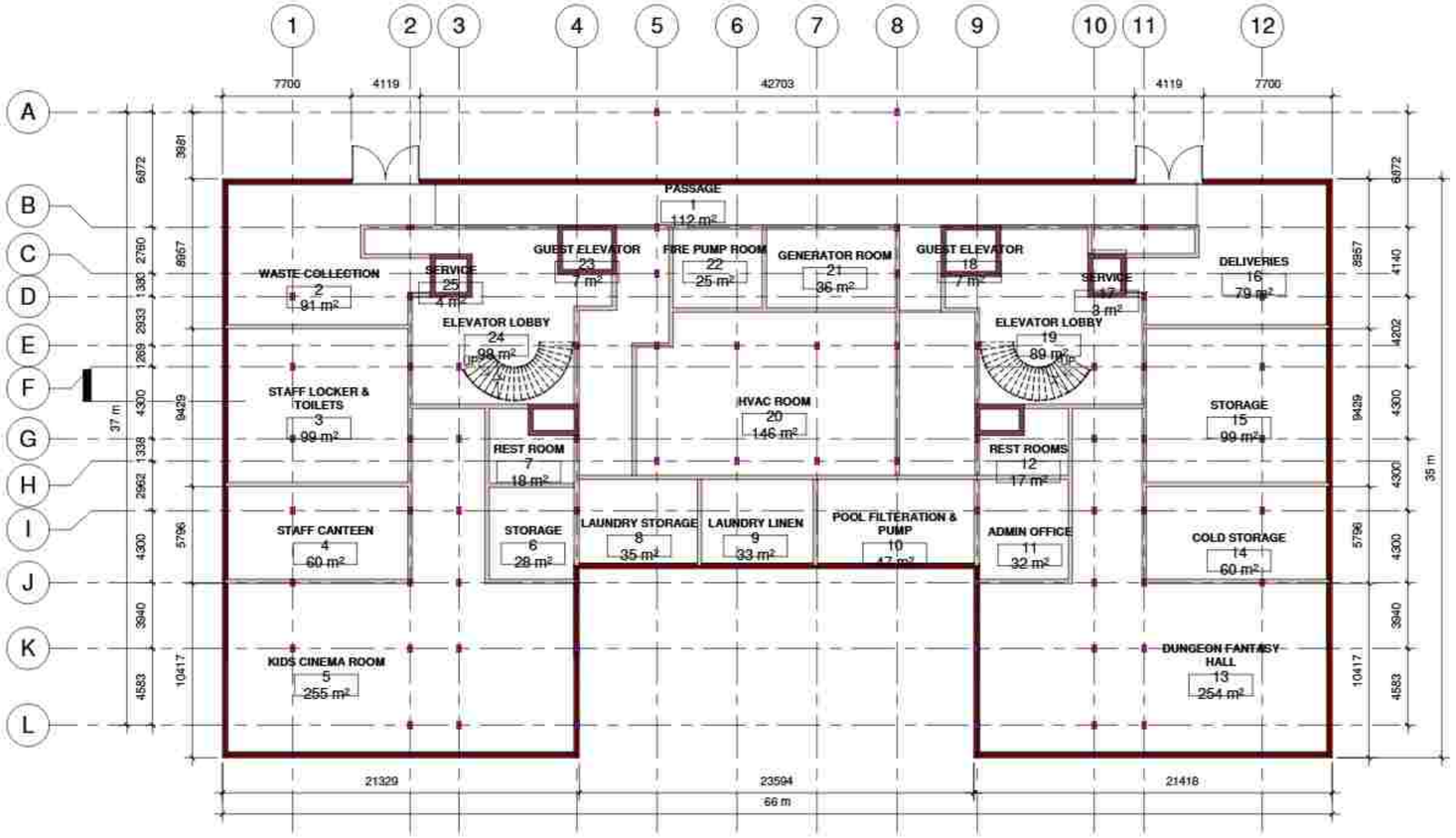
**BAZA E THEMELEVE**

ДАТУМ/DATA

**12.02.2026**

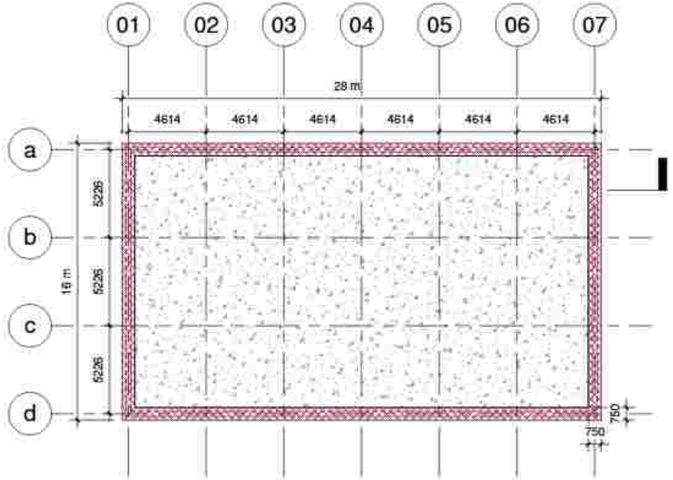
| ТЕХ.БР./NR.TEK. | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| **04-19/2020** | **1:200** | **A.01** |

A1 (594x841mm)




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm





Pro-Engineering
Д.О.О. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Струмица
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk


ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)**

**Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim 5 6.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Садларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNIMI

**Про-Инжинеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсие Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNËTUESI

**Муса Мустеџа, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i hapësirës | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Влезно | 112.00 |
| 2 | Помошна просторија за чување | 91.00 |
| 3 | Мал. за вработени | 99.00 |
| 4 | Мушка гардероба | 60.00 |
| 5 | Кино | 255.00 |
| 6 | Магацин | 28.00 |
| 7 | Тоалет | 18.00 |
| 8 | Перална | 35.00 |
| 9 | Перална | 33.00 |
| 10 | Постројки за вода за базен | 47.00 |
| 11 | Канцеларија за администрација | 32.00 |
| 12 | Тоалет | 17.00 |
| 13 | Кино | 254.00 |
| 14 | Магацин | 60.00 |
| 15 | Магацин | 99.00 |
| 16 | Влезно | 79.00 |
| 17 | Влезно | 3.00 |
| 18 | Лифт | 7.00 |
| 19 | Влезно за базенски комплекс | 89.00 |
| 20 | Просторија за вентилација | 146.00 |
| 21 | Просторија за електрични инсталации | 36.00 |
| 22 | Просторија за електрични инсталации | 25.00 |
| 23 | Просторија за електрични инсталации | 7.00 |
| 24 | Влезно | 98.00 |
| 25 | Лифт | 4.00 |

Вкупно нето површина на приземје = 1435.00

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА ПОДРУМ**

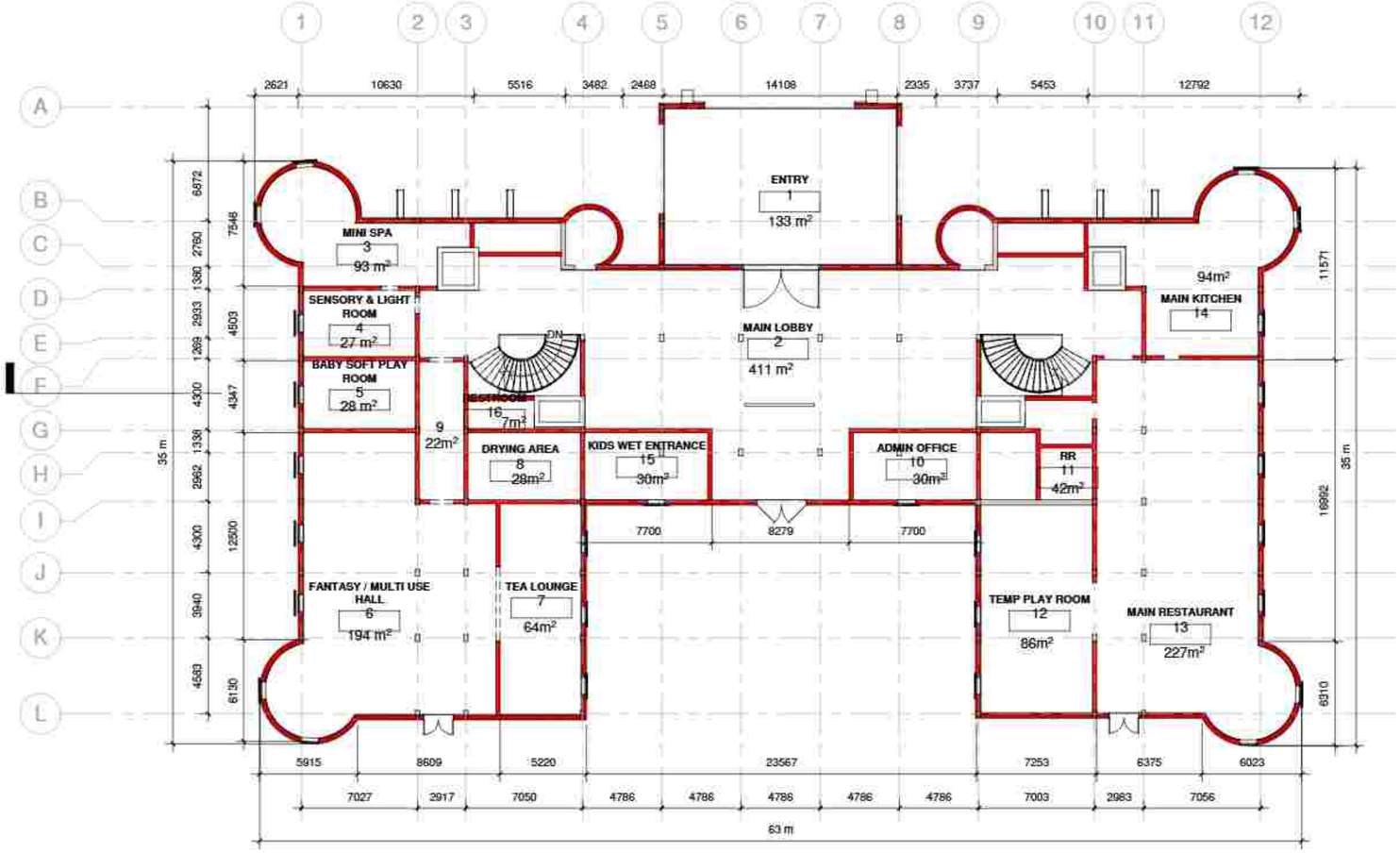
**BAZA E BODRUMIT**

ДАТУМ/DATA
**12.02.2026**

ТЕК.БР./NR.TER. **04-19/2020**

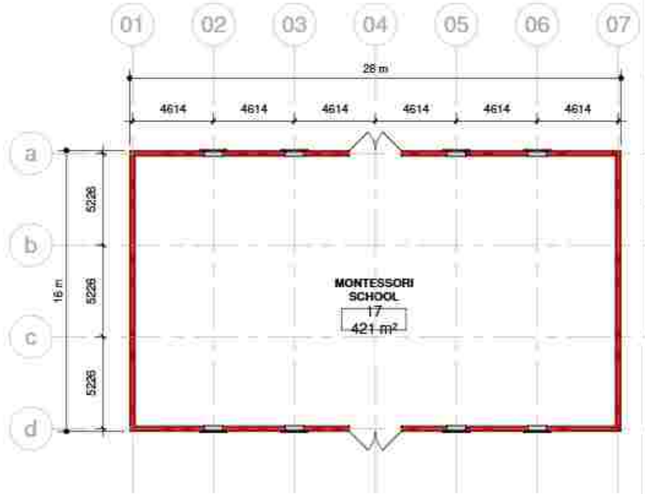
Р: **1:200**

ЛИСТ /FLETA **A.02**




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm




Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 5Б.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim B 6.1- Komplekse hotelierike - tipi -(I-3)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инжинеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inxhinering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирсие Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUESIT

Муса Мустеџа, д.г.и.
Арбена Касами, м.и.а.

| Р.бр./ Nr.i rendit | Ознака на простории / Përshkrimi i hapësirës | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Влез со скали | 133,00 |
| 2 | Ходник | 411,00 |
| 3 | СПА | 93,00 |
| 4 | Сензорна соба | 27,00 |
| 5 | Игралница | 28,00 |
| 6 | Фантазија/мулти намена | 194,00 |
| 7 | Кафе | 64,00 |
| 8 | Простор за сушење | 28,00 |
| 9 | Ходник | 22,00 |
| 10 | Канцеларија за администрација | 30,00 |
| 11 | Тоалети за луѓе | 42,00 |
| 12 | Игралница | 86,00 |
| 13 | Ресторан | 227,00 |
| 14 | Кујна | 94,00 |
| 15 | Влезен простор за деца | 30,00 |
| 16 | Лифт | 7,00 |
| 17 | Градинка/ученици | 421,00 |
| | Вкупна нето површина на приземје = | 1627,00 |

ПОВРШИНА НА ПРИЗЕМЈЕ

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ

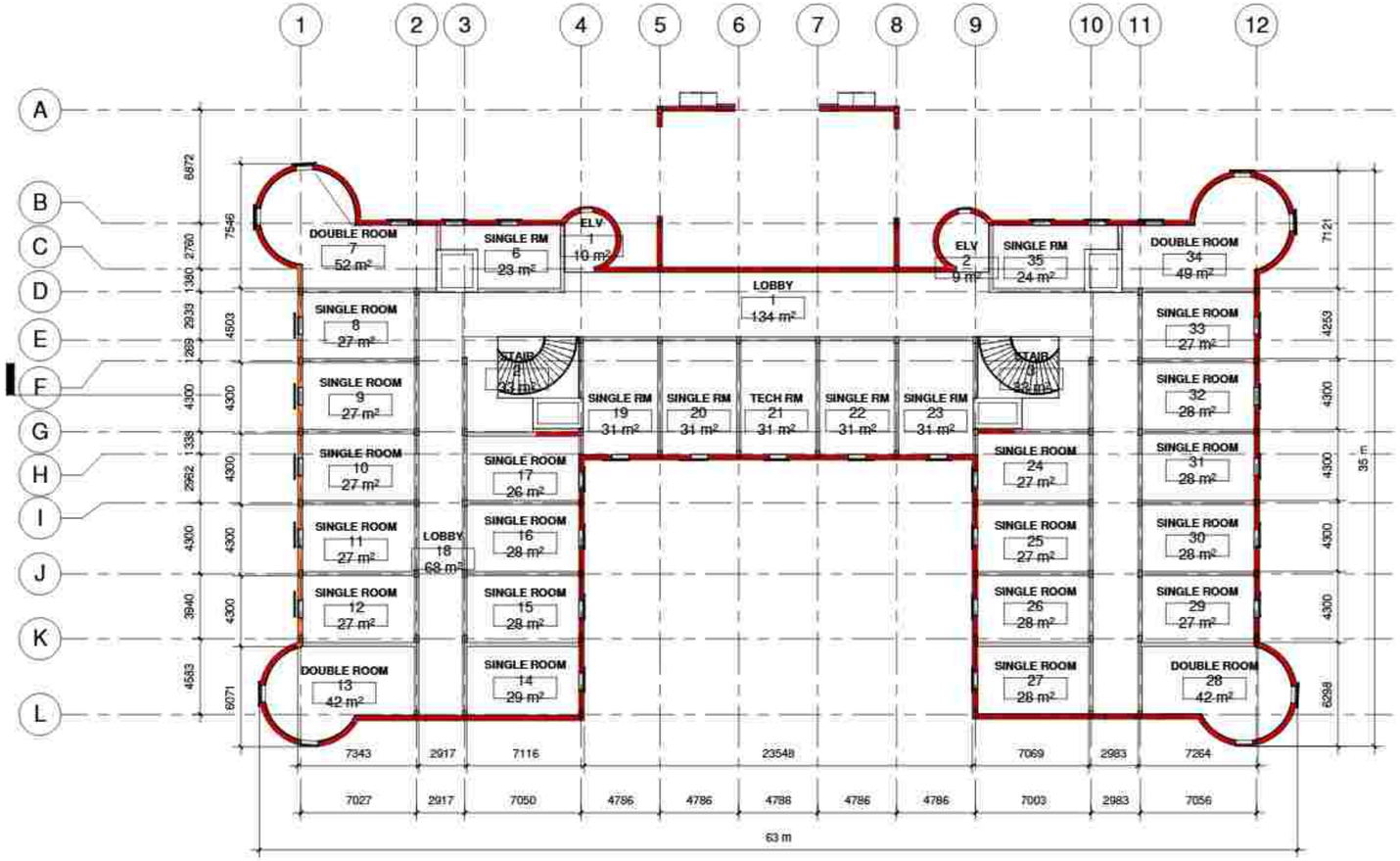
BAZA E PËRDHESËS

ДАТУМ/DATA
12.02.2026

ТЕХ.БР./NR.TEK. 04-19/2020

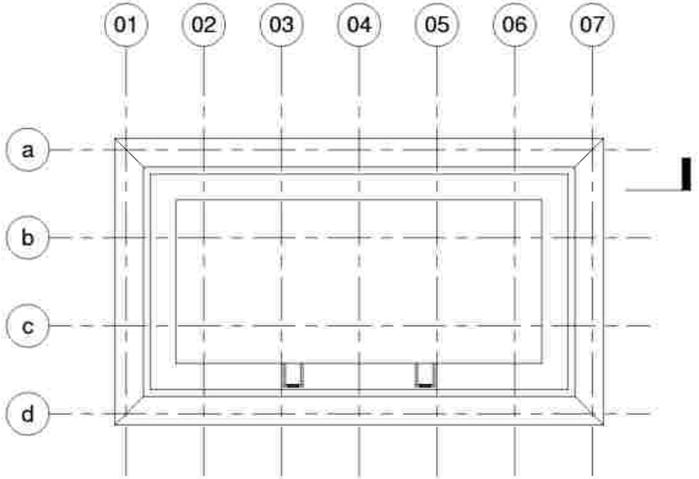
Р: 1:200

ЛИСТ /FLETA A.03




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm







Pro-Engineering

Д.О.О. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Струмица
www.pro-engineering.mk
info@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)**

**Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim 55.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Садларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNIMI

**Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсие Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUESIT

**Муса Мустеџа, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**



СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА 1 КАТ**

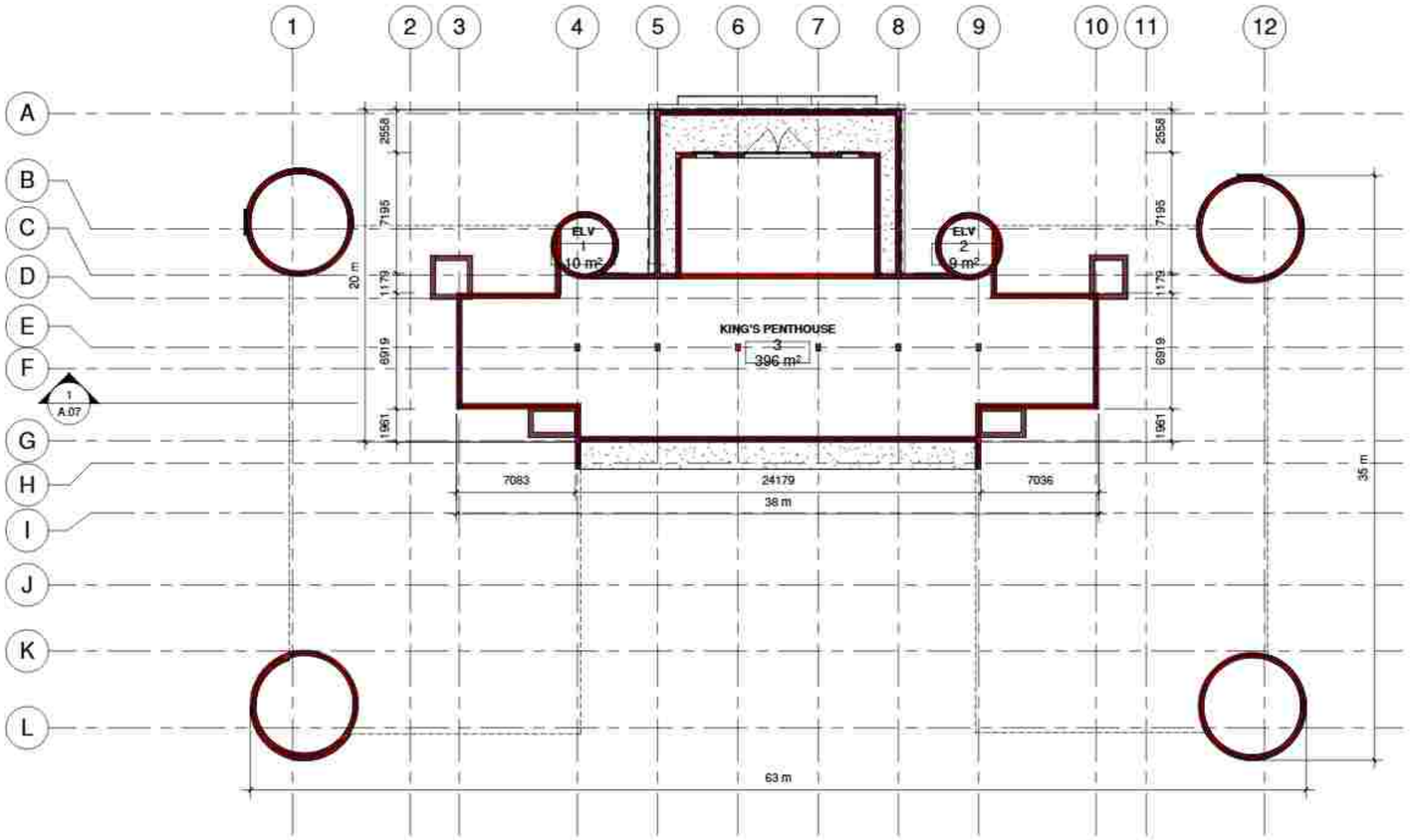
**BAZA E KATIT 1**

ДАТУМ/DATA
**12.02.2026**

ТЕК.БР./NR.TER. **04-19/2020**

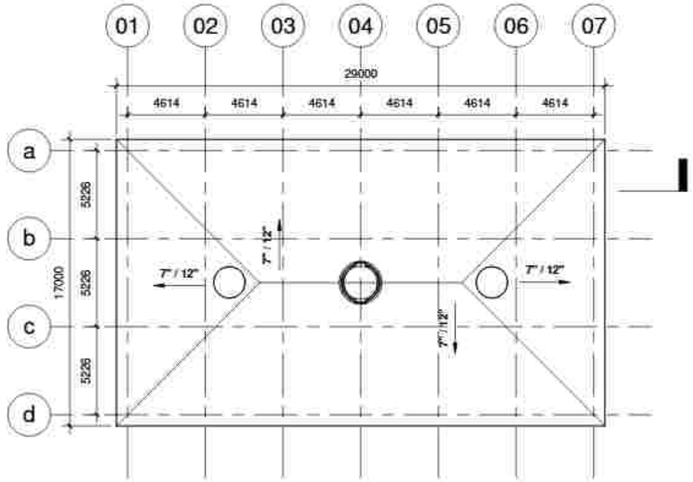
Р: **1:200**

ЛИСТ /FLETA **A.04**




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm




N

Pro-Engineering

Д.О.О. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Струмица
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim B 6.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNIMI

Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура

Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирјана Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUESI

Муса Мустеџа, д.г.и.
Арбена Касами, м.и.а.

| Ред.бр./Nr.rend. | Ознака на проектирање / Përshkrimi i punimeve | Вкупна површина / Sipërfaqja totale m² |
|---|---|---|
| 1 | Приз | 44.82 |
| 2 | Приз | 14.40 |
| 3 | Пристапни скалишта | 328.00 |
| | Вкупна нето површина на приземје / | 817.20 |

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

ОСНОВА НА 2 КАТ

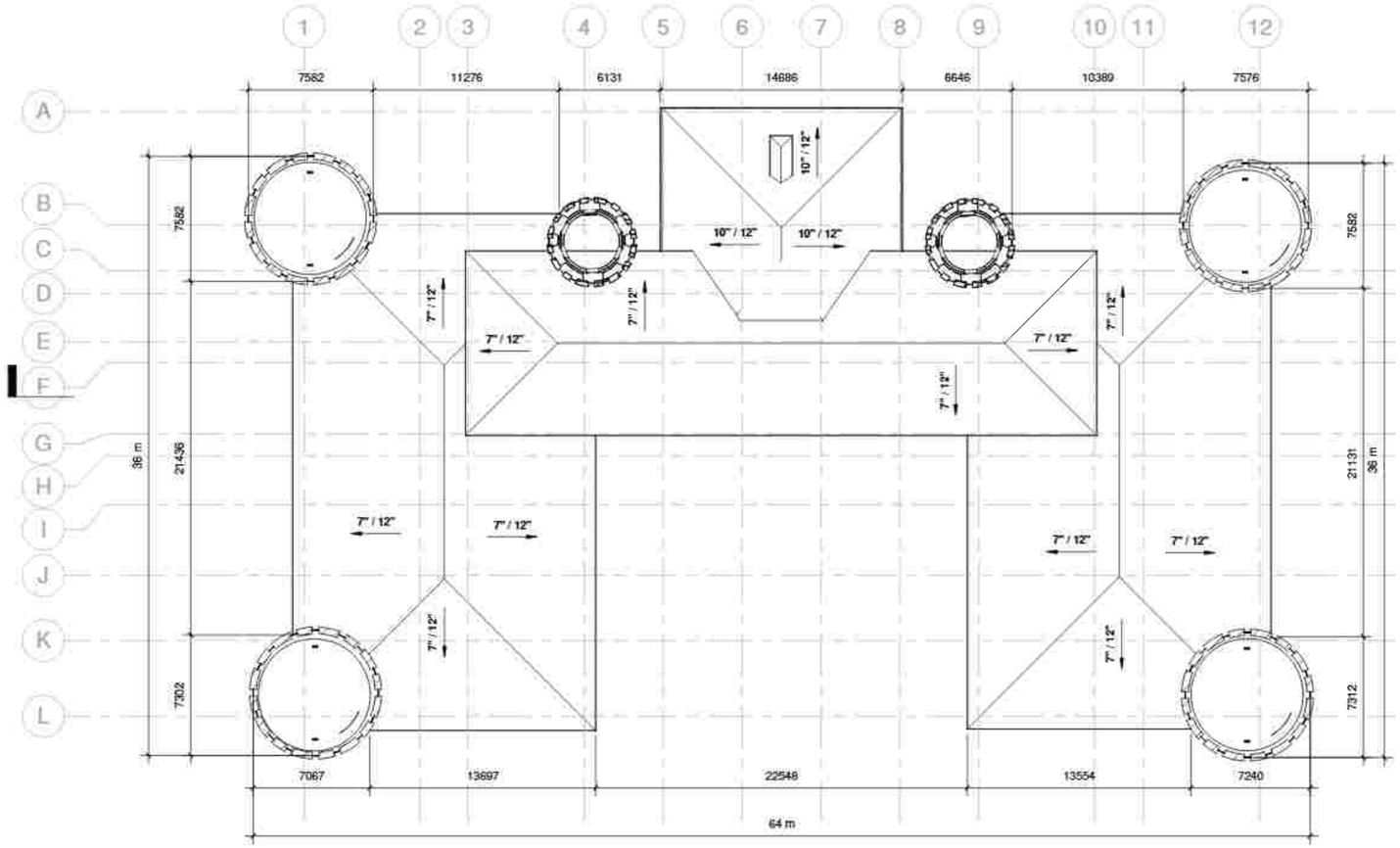
BAZA E KATIT 2

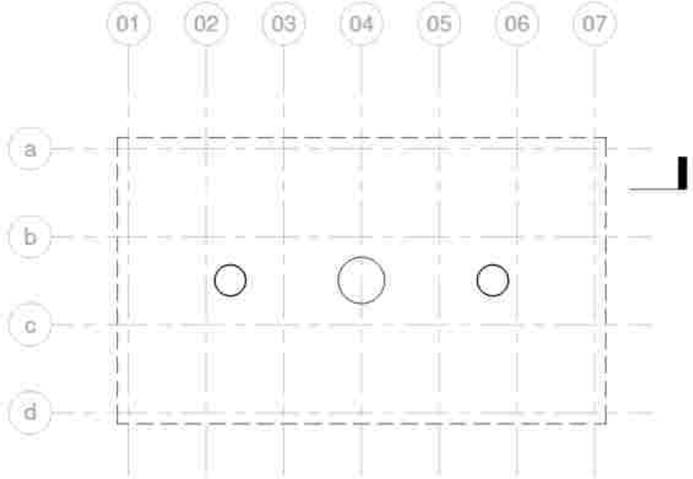
ДАТУМ/DATA
12.02.2026

ТЕХ.БР./NR.TEK. 04-19/2020

Р: 1:200

ЛИСТ /FLETA A.05




ROOF PLAN
1 : 200

Pro-Engineering


Д.О.О. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Скопје
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk


ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim B 6.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.3318/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.3318/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирене Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUESIT

Муса Мустеџа, д.г.и.
Арбена Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

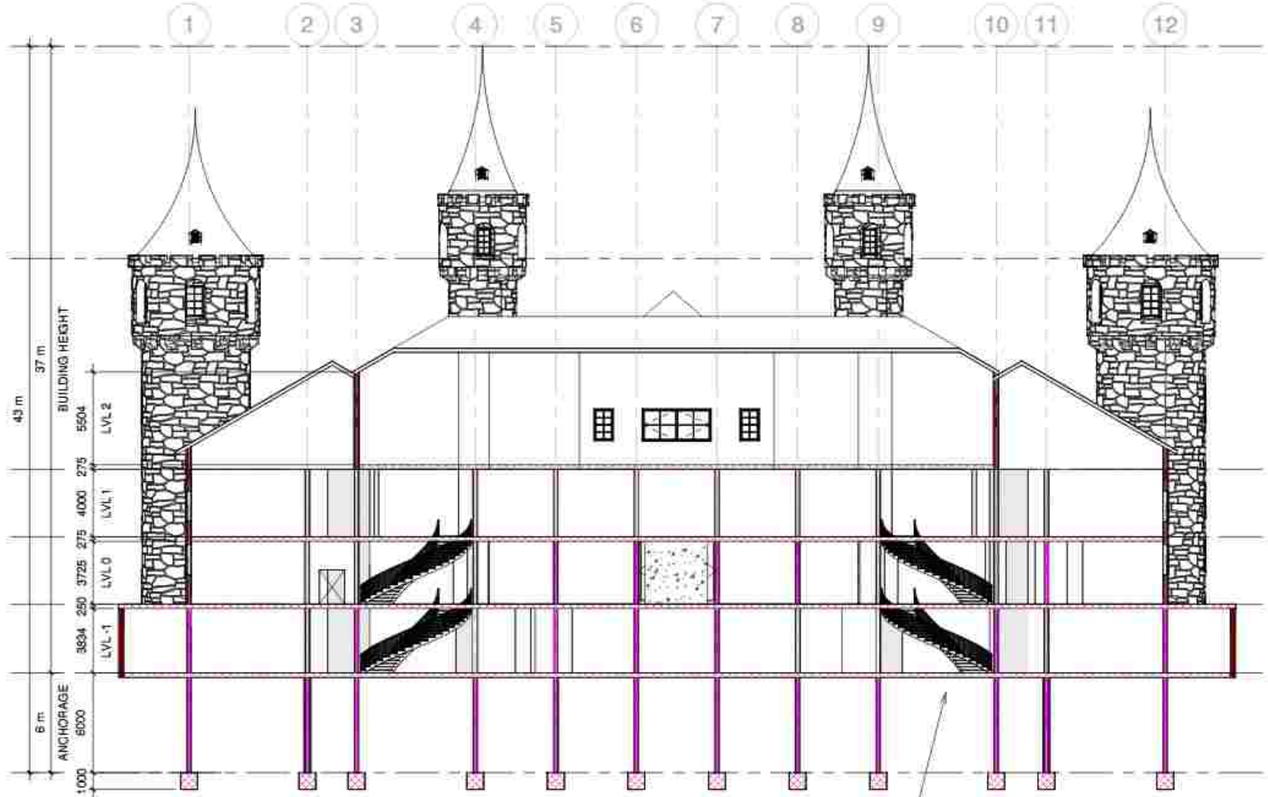
ПЕТТА ФАСАДА

FASADA E PESTË

ДАТУМ/DATA

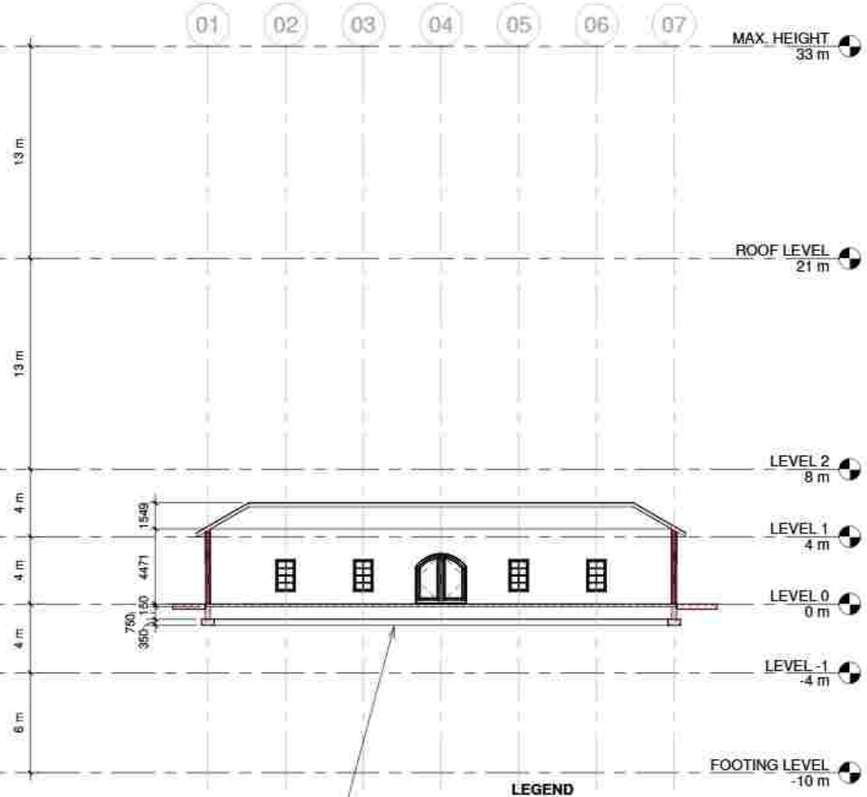
12.02.2026

| ТЕХ.БР./NR.TEK. | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:200 | A.06 |




ANCHORED FOUNDATION SYSTEM WITH 6m DEEP PILES

275 MM R.C.C. SLAB WITH CONTINUOUS REINFORCEMENT AND DIAPHRAGM ACTION; REINFORCEMENT ANCHORED INTO SHEAR WALL




CONTINUOUS REINFORCED CONCRETE STRIP FOOTING

**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm

N

Pro-Engineering

Д.Д.У. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Струмица
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim B 6.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

Мирјана Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES

Муса Мустеј, д.г.и.
Арбена Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

ПРЕСЕК 1-1

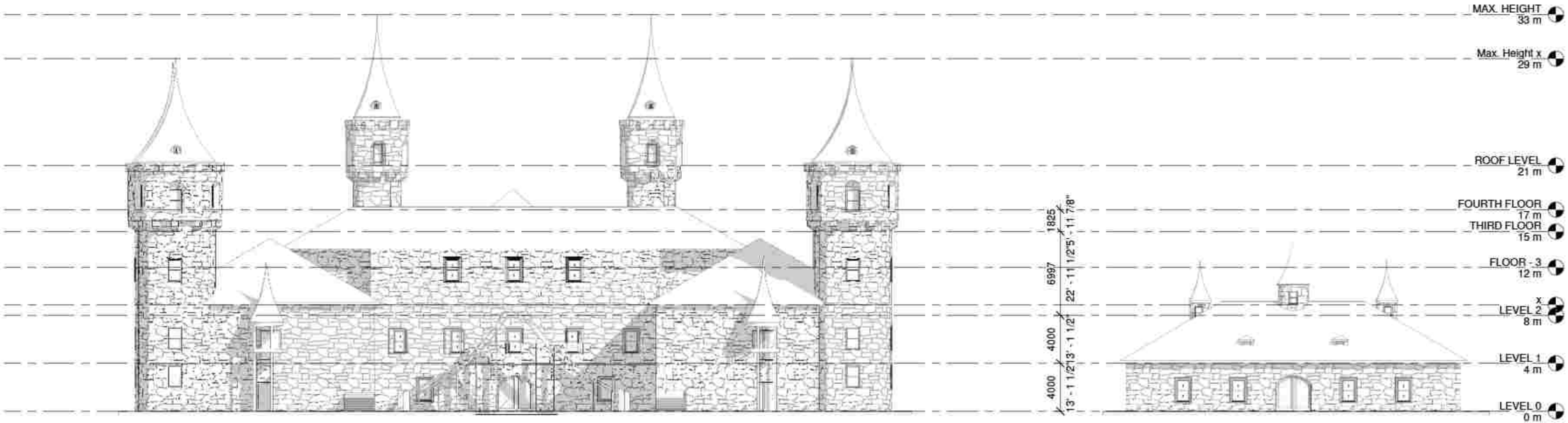
PRERJE 1-1

ДАТУМ/DATA
12.02.2026

ТЕХ.БР./NR.TEK.
04-19/2020

Р: 1:200

ЛИСТ /FLETA
A.07









Pro-Engineering

Д.О.О. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Т.Л.ОЗВ
www.pro-engineering.mk
info@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)**

**Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim 55.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Садларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNIMI

**Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирене Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNËTUESI

**Муса Мустеј, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

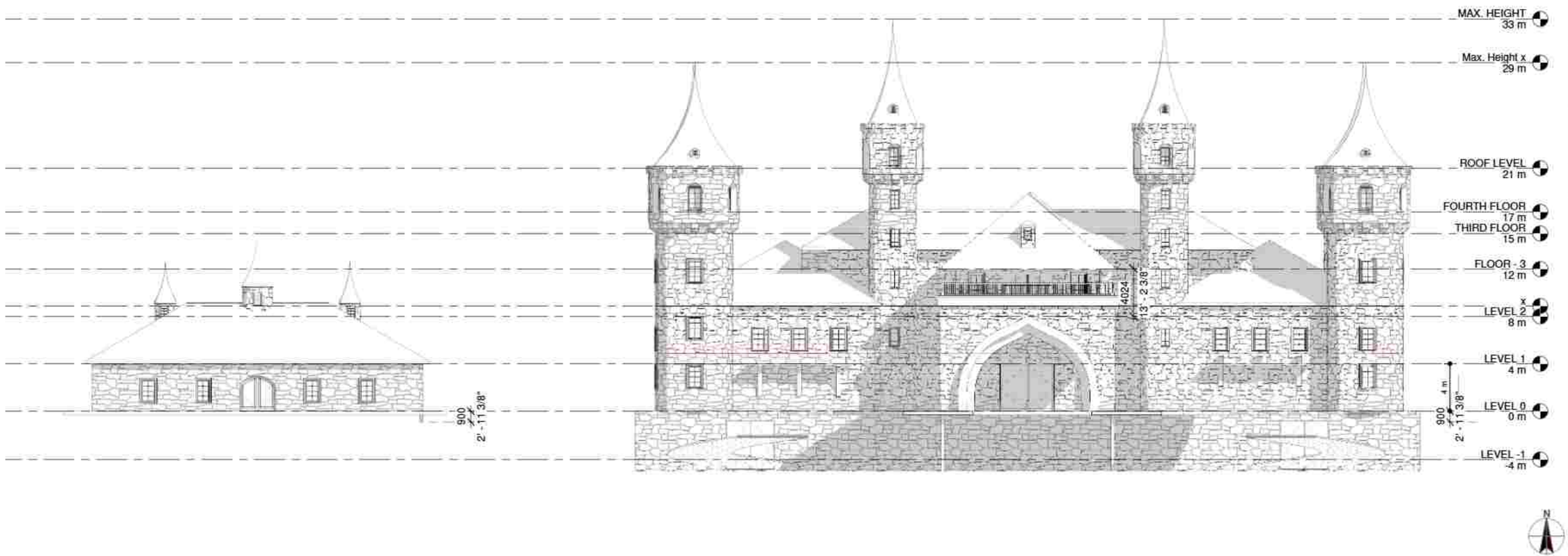
**ФАСАДА 1**

**FASADA 1**

ДАТУМ/DATA

**12.02.2026**

| ТЕХ.БР./NR.TEK. | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| **04-19/2020** | **1:200** | **A.08** |




Pro-Engineering

Д.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Т.Т.О.О.Е.
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)

Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim B 6.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Садларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

Мирсие Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES

Муса Мустеџа, д.г.и.
Арбена Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

ФАСАДА 2

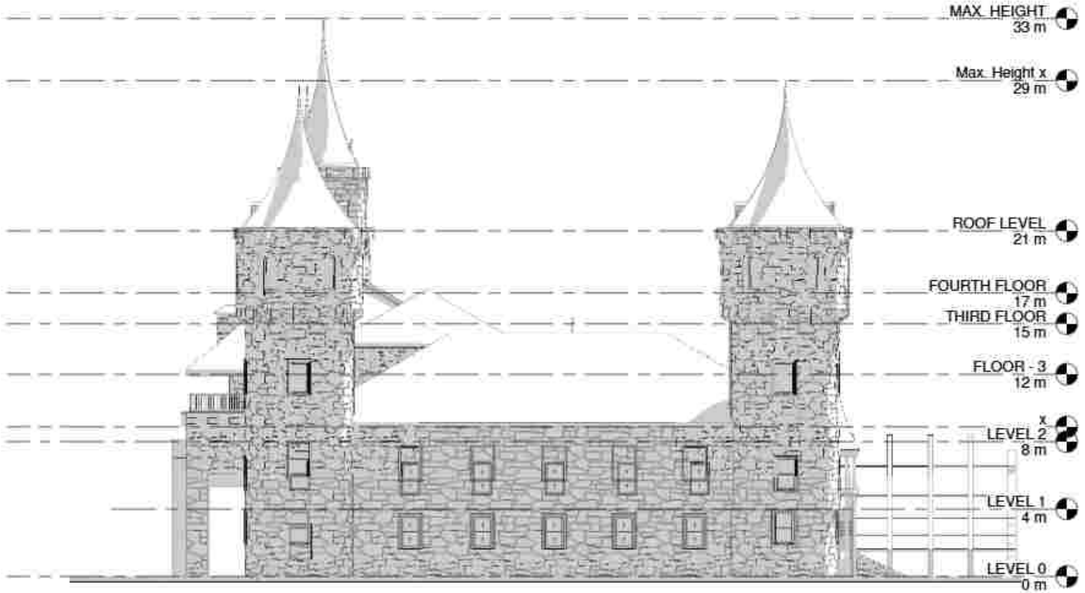
FASADA 2

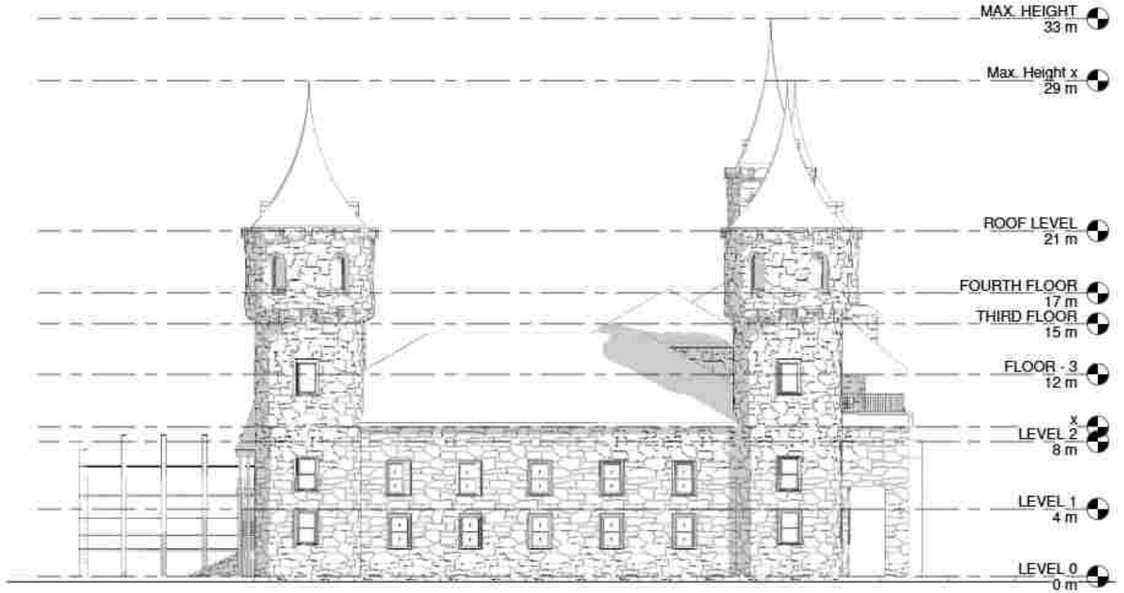
ДАТУМ/DATA

12.02.2026

| ТЕХ.БР./NR.TEK. | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:200 | A.09 |

N







Pro-Engineering
Д.Е.Т.Г. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ Т.Г.Скопје
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на ХОТЕЛ- со намена- 55.1-Хотелски комплекси - тип 1-(I-3)**

**Projekti ideor për ndërtimin e HOTELIT- me destinim B 6.1- Komplekse hotelerike - tipi -(I-3)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Садларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNIMIT

**Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсие Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNËTUESI

**Муса Мустеј, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

**ФАСАДА 3, 4**

**FASADA 3, 4**

ДАТУМ/DATA

**12.02.2026**

| ТЕХ.БР./NR.TEK. | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| **04-19/2020** | **1:200** | **A.010** |

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- сервисна станица на КО Седларево,**
**Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП (I-457)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-qendër për shërbime në KK Sallarevë,**
**komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP (I-457)**



ЛОКАЦИЈА: КО Седларево, општина Желино
LOKACIONI: KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИНВЕСТИТОР: Општина Желино
INVESTITORI : Komuna e Zhelinës

ПРОЕКТАНТ : "Про-инженеринг" – Тетово
PROJEKTUES : "Pro-inzhenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-10/2020

## А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :
## PROJEKTI ARKITEKTONIK :

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- сервисна станица, ТИП (I-457) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-qendër për shërbime, TIPI (I-457) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Миреме Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mireme Ferati inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.грађ.инж*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJTJA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... M=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... M=1:2500
A.03. Основа на темели ..... M=1:150
A.04. Основа на приземје ..... M=1:150
A.05. Петта фасада ..... M=1:150
A.06. Пресек 1-1 и 2-2 ..... M=1:150
A.07. Фасади ..... M=1:150

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс- сервисна станица,ТИП (I-457), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### 1. ФУНКЦИЈА / НАМЕНА

Проектот е сервисен центар кој се состои од сервисни објекти, вклучувајќи:

- Бензинска станица со две пумпи,
- Авто-сервис за поправка на автомобили и гуми,
- Двоспратна зграда со маркет на приземјето и магацини за складирање, а на првиот кат аптека и итна медицинска служба,
- Посебна зграда за перење облека,
- Покриена зона за миење автомобили,
- Станици за полнење на електрични возила (EV).

### 2. НИВОА / КАТОВИ

Добредојдовниот центар се состои од повеќеспратни и едноспратни павилјонски згради, потпирани на висечки конструкциски системи. Сите згради се покриени со коси кровни системи со различни наклони.

### 3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Комплексот е организиран во неколку независни згради со поврзана надворешна циркулација.

Јавни функции:

- Бензинска станица
- Маркет
- Аптека / Итна медицинска служба
- Авто-сервис
- Станица за миење автомобили
- Станици за полнење на електрични возила (EV)
- Перење облека

Административни и оперативни функции:

- Административни канцеларии, оперативни простории, магацини и технички/сервисни простории распределени низ целата локација.

Оваа организација обезбедува јасна поделба меѓу јавните, оперативните и сервисните зони, додека се одржува непречен проток на посетителите.

## 4. ПОВРШИНА:

Вкупната затворена изградена површина на Добредојдовниот центар е приближно 3.000 m², распределена меѓу 4 индивидуални згради со различни големини. Распоредот на површини ја дефинира јавната зона, задните простории, оперативните и техничките зони низ целиот комплекс.

## 5. АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА

Архитектонскиот концепт се базира на амбиент на добредојде во стил на село, составен од повеќе нисконспратни павилјонски згради распоредени околу заеднички отворени простори. Дизајнот ја нагласува човечката мерка, јасноста на движењето и топлото чувство при доаѓање, кое ја одразува идентитетот на дестинацијата Montelune.

## 6. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Сите конструкции се подигнати на закотвена система со длабоки пилоти, што овозможува прилагодување на условите на теренот, подобро дренажирање и природна вентилација под зградите. Распределениот распоред го подобрува визуелното поврзување, протокот на пешаци и интеграцијата со околниот пејзаж.

## 7. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДНА КОНЦЕПЦИЈА

Јазикот на фасадата комбинира традиционални и современи елементи, вклучувајќи:

- Надворешни ѕидови со завршна обработка од камен и детали од дрвена облога
- Кос покрив со плочки со различни наклони

Материјалите се концептуално избрани за да обезбедат издржливост, топлина и силен архитектонски идентитет, соодветен за зона на сервисна станица на дестинацијата.

## 8. СТРУКТУРА

Општата структура на зградата се состои од:

- **Сеизмички ѕидови**– дебелина 300 мм, армиран бетон (RCC) со двослојна арматура за сеизмичка издржливост, главно користени за лифтови, шахтови и скалишни јадра.
- **Конструктивни столбови**– армиран бетон (RCC) со димензии 250 x 400 мм.

- **Носечки ѕидови** – од истечен армиран бетон (RCC).
- **Подни плочи**– дебелина 200 мм, армиран бетон C25/30 со арматурна мрежа.
- **Прозорци и врати** – големи прозорци и врати со алуминиумски рамки и тристојно стакло.
- **Покрив** – пирамидален, кос и крстаст хип покрив во медитерански стил со керамички плочки.

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPERFAQEVE SHFRYTEZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП (I-457)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | Б 5.1- Хотелски комплекси- тип (I-457) |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ- тех.број.04-19/2020 |

**1.2. Преглед на нето корисни површини :**
**Pamje e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme:**

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ - ОБЈЕКТ БР 1 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Мини маркет | 35,00 | 1,00 | 35,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Автомеханичар | 56,00 | 1,00 | 56,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Сервис за гуми | 47,00 | 1,00 | 47,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Канцеларија за вработени | 32,00 | 1,00 | 32,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | ВЦ | 63,00 | 1,00 | 63,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 233,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ - ОБЈЕКТ БР 2 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Автомиера 1 | 44,00 | 1,00 | 44,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Автомиера 2 | 43,00 | 1,00 | 43,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Автомиера 3 | 43,00 | 1,00 | 43,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Автомиера 4 | 40,00 | 1,00 | 40,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 170,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ - ОБЈЕКТ БР 3 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Маркет | 398,00 | 1,00 | 398,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Аптека | 93,00 | 1,00 | 93,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Помошен простор | 14,00 | 1,00 | 14,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Остава | 11,00 | 0,30 | 3,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Канцеларија за вработени | 20,00 | 1,00 | 20,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Ходник | 79,00 | 1,00 | 79,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Лифт | 4,00 | 0,50 | 2,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Излезен ходник | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Киоск | 39,00 | 1,00 | 39,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 10 | Помошен простор | 21,00 | 0,30 | 6,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Простор за прием на стока | 18,00 | 1,00 | 18,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Магацин | 87,00 | 0,50 | 43,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 13 | Ладна комора | 39,00 | 1,00 | 39,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 868,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ-ОБЈЕКТ БР.4 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Утилити | 39,00 | 1,00 | 39,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Утилити | 76,00 | 1,00 | 76,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Утилити | 42,00 | 1,00 | 42,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Помошен простор | 7,00 | 0,30 | 2,10 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 164,00 | | | |

| ОСНОВА НА 1 КАТ - ОБЈЕКТ БР.5 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Канцеларија за вработени | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Влез за портирница | 27,00 | 1,00 | 27,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Спална соба | 12,00 | 1,00 | 12,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Бања | 7,00 | 1,00 | 7,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 63,00 | | | |

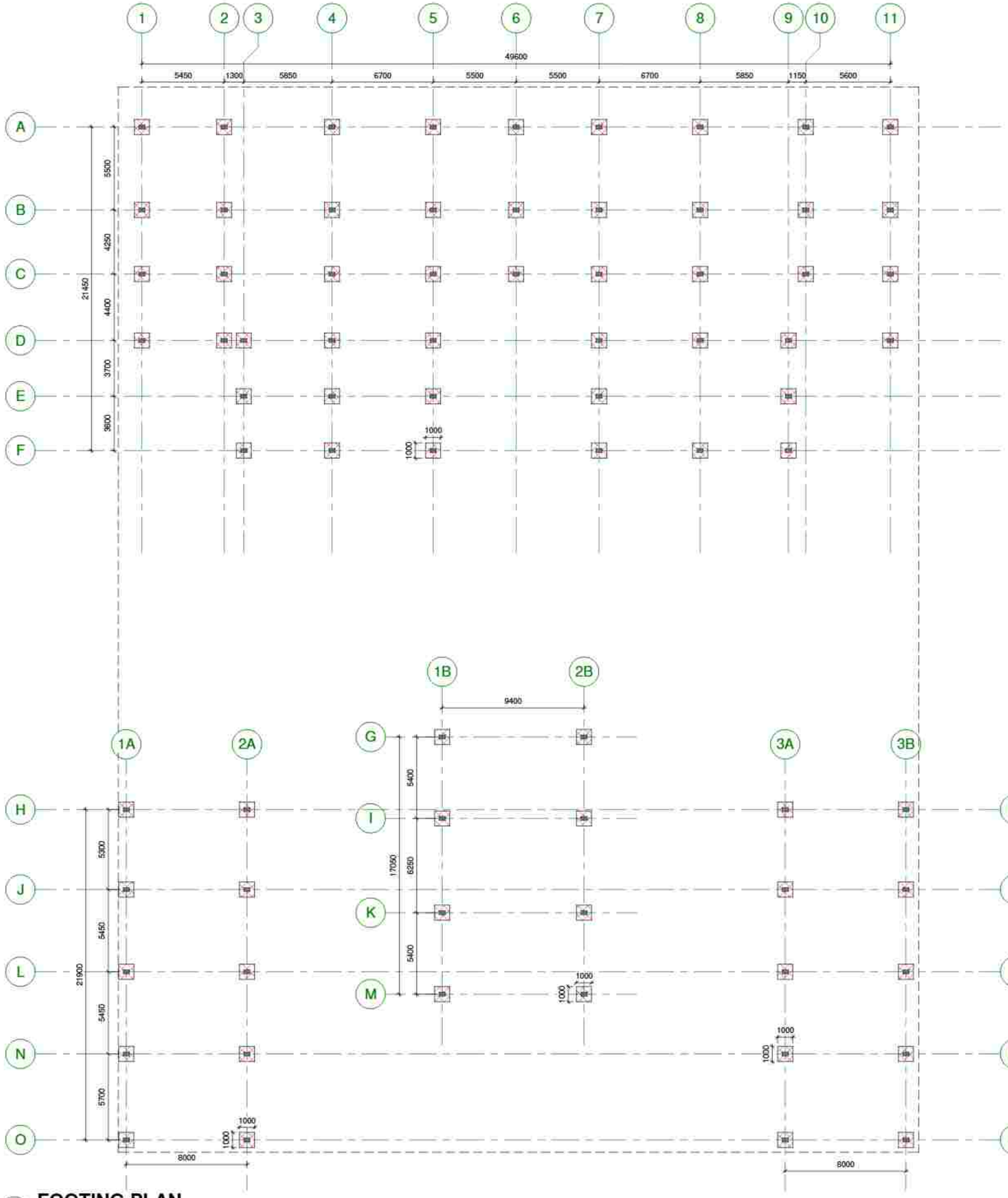
| ОСНОВА НА 1 КАТ - ОБЈЕКТ БР.3 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Простор за чекање | 137,00 | 1,00 | 137,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Аптекарски шалтер | 55,00 | 1,00 | 55,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Ходник | 79,00 | 1,00 | 79,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Лифт | 4,00 | 0,50 | 2,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Покал | 86,00 | 1,00 | 86,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | ВЦ | 8,00 | 1,00 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Канцеларија за вработени | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Остава | 31,00 | 0,30 | 9,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Ладна котлара | 14,00 | 1,00 | 14,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 452,00 | | | |

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

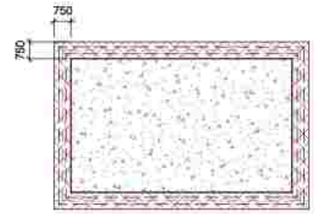
За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП (I-457)**




## 1 FOOTING PLAN
1 : 150




## 2 GATE HOUSE
1 : 150

Pro-Engineering

Д.П.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на сервисна станица со намена- Б5.1- Хотелски комплекси - тип -(I-457)

Projekti ideor për ndërtimin e Qendrës për shërbime - me destinim B 5.1- Kompleks hotelerik- tipi -(I-457)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inzhinering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирослав Форати, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT
Муса Мустафа, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

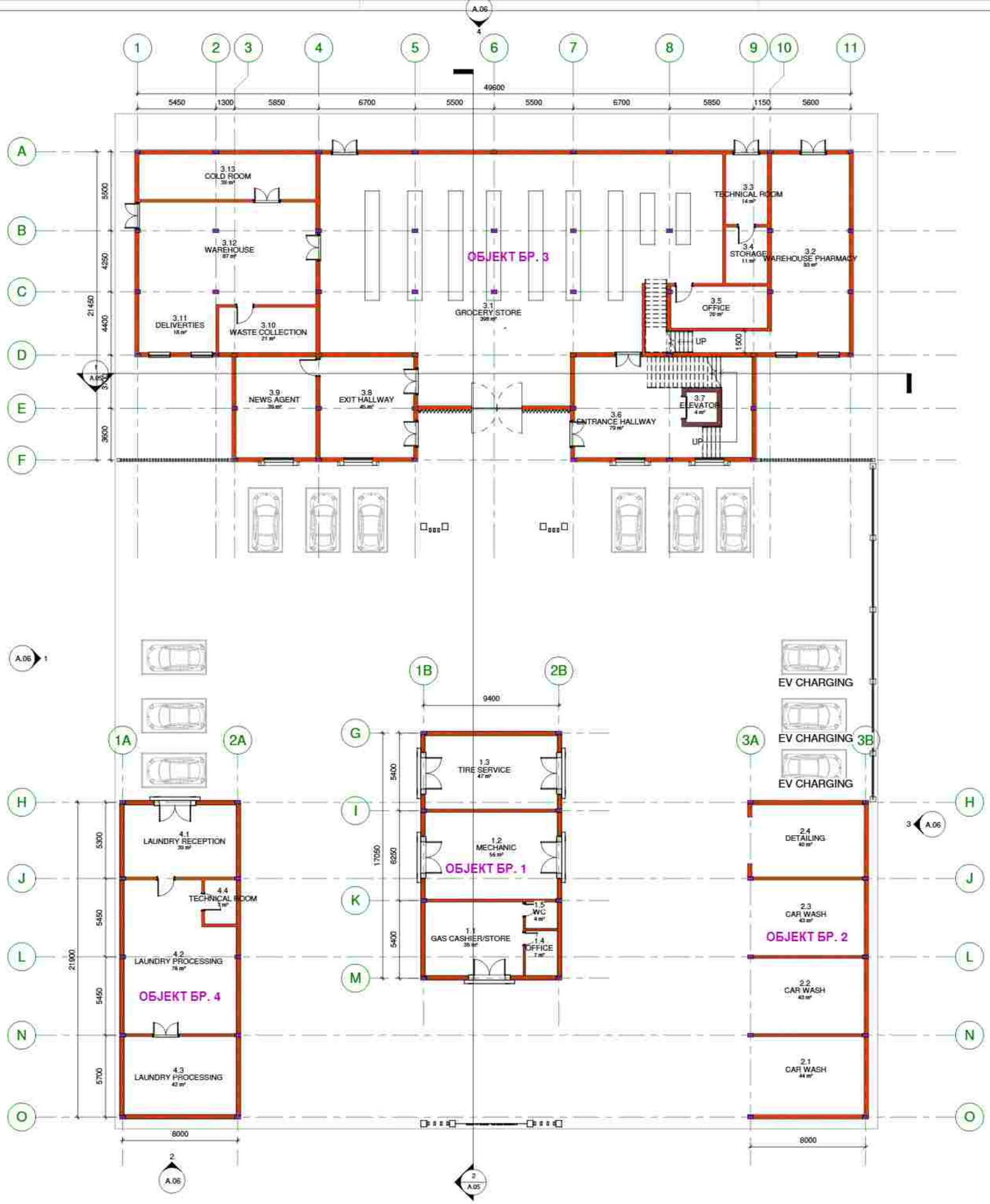
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ

BAZA E THEMELEVE

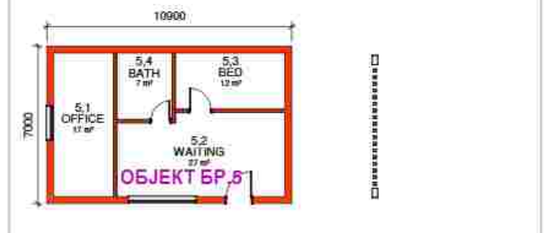
ДАТУМ/DATA
12.02.2026

| ТЕЛ.БР./NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.01 |

A1 (594x841mm)




## 1 Level 0
1 : 150




## 2 Level 0 Gate House
1 : 150


Pro-Engineering


ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на сервисна станица со намена- Б5.1- Хотелски комплекси - тип -(I-457)

Projekti ideor për ndërtimin e Qendrës për shërbime - me destinim B 5.1- Kompleks hotelerik- tipi -(I-457)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирјана Форати, д.и.а.

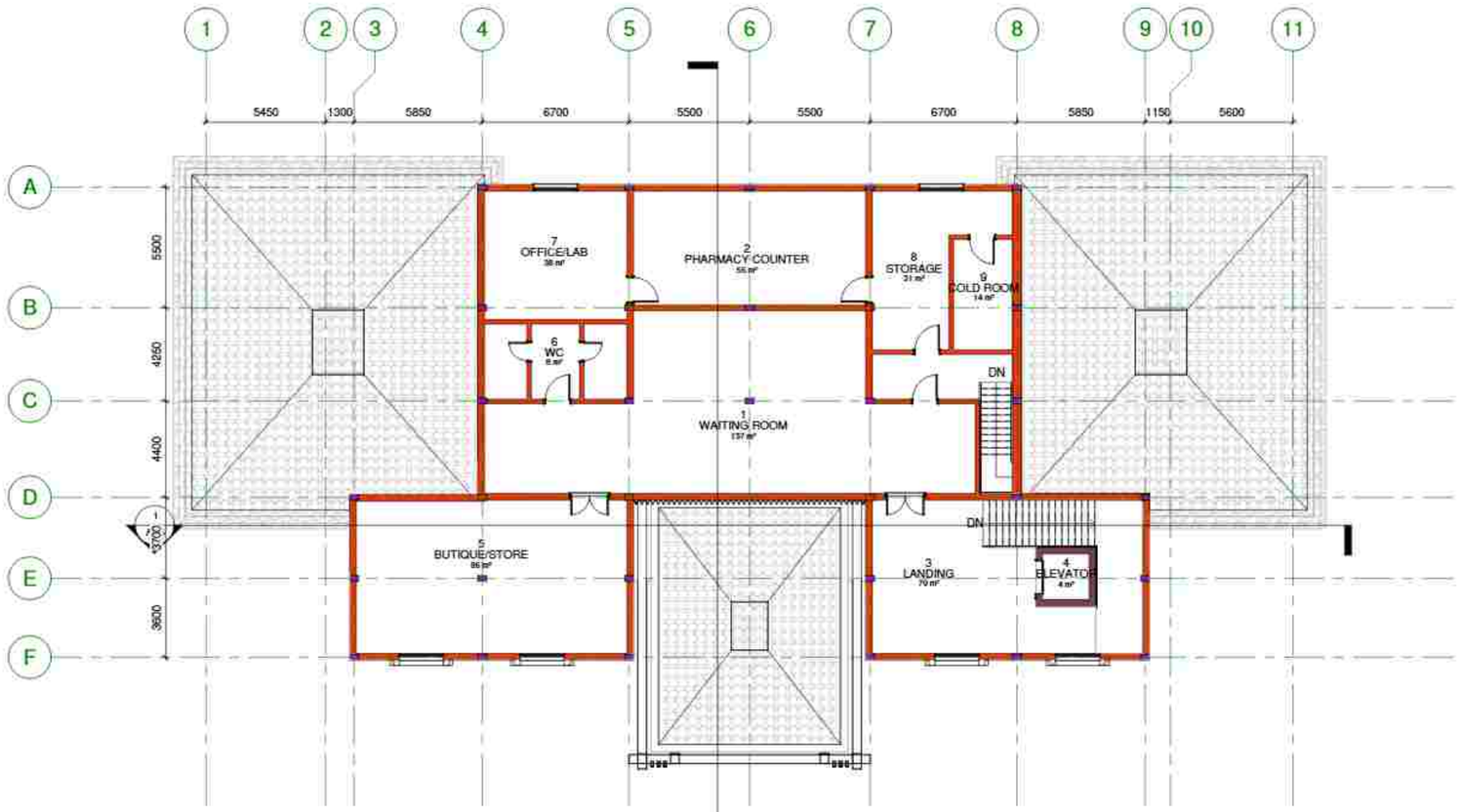
СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT/UESIT
Муса Мустеџи, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

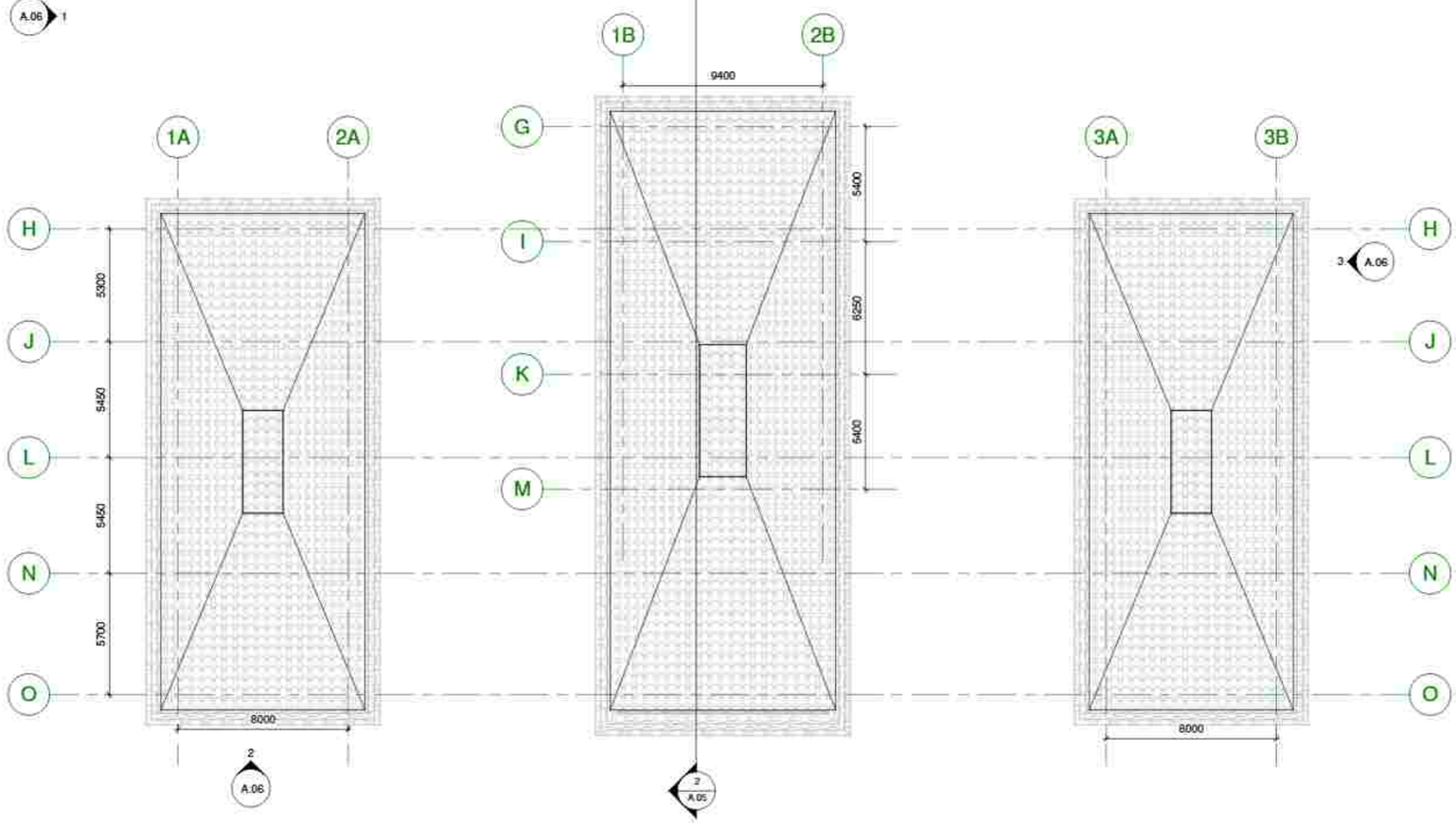
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ

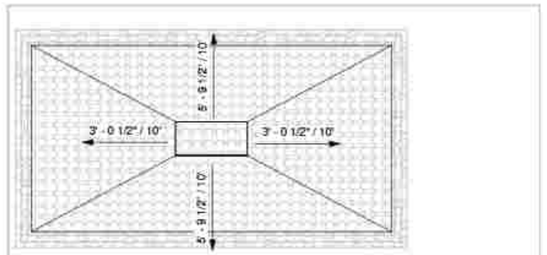
BAZA E PËRDHESËS

ДАТУМ/DATA
12.02.2026

ТЕЛ.БР./NR.TEK | Р- | ЛИСТ /FLETA
04-19/2020 | 1:150 | A.02




## 3 Gate House
1 : 150

| № на лист / No.sheet | Списък на чертежи / Pamjesimi i fijeve | Размери в / Madhësia në |
|---|---|---|
| 1 | Планове за печат | A3 |
| 2 | Архитектурни чертежи | A3 |
| 3 | Разрези | A3 |
| 4 | Фасади | A3 |
| 5 | Детайли | A3 |
| 6 | Обем | A3 |
| 7 | Конструктивни чертежи | A3 |
| 8 | Схеми | A3 |
| 9 | Подробни планове | A3 |

Pro-Engineering
Д.П.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на сервисна станица со намена- Б5.1- Хотелски комплекси - тип -(I-457)

Projekti ideor për ndërtimin e Qendrës për shërbime - me destinim B 5.1- Kompleks hotelerik- tipi -(I-457)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОКАЦИОНИ
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inxhinering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирсим Форати, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/БИЛМЕНЕРПРОЈЕКТУЕС
Муса Мустафа, д.г.и.
Арбана Касами, м.к.а.

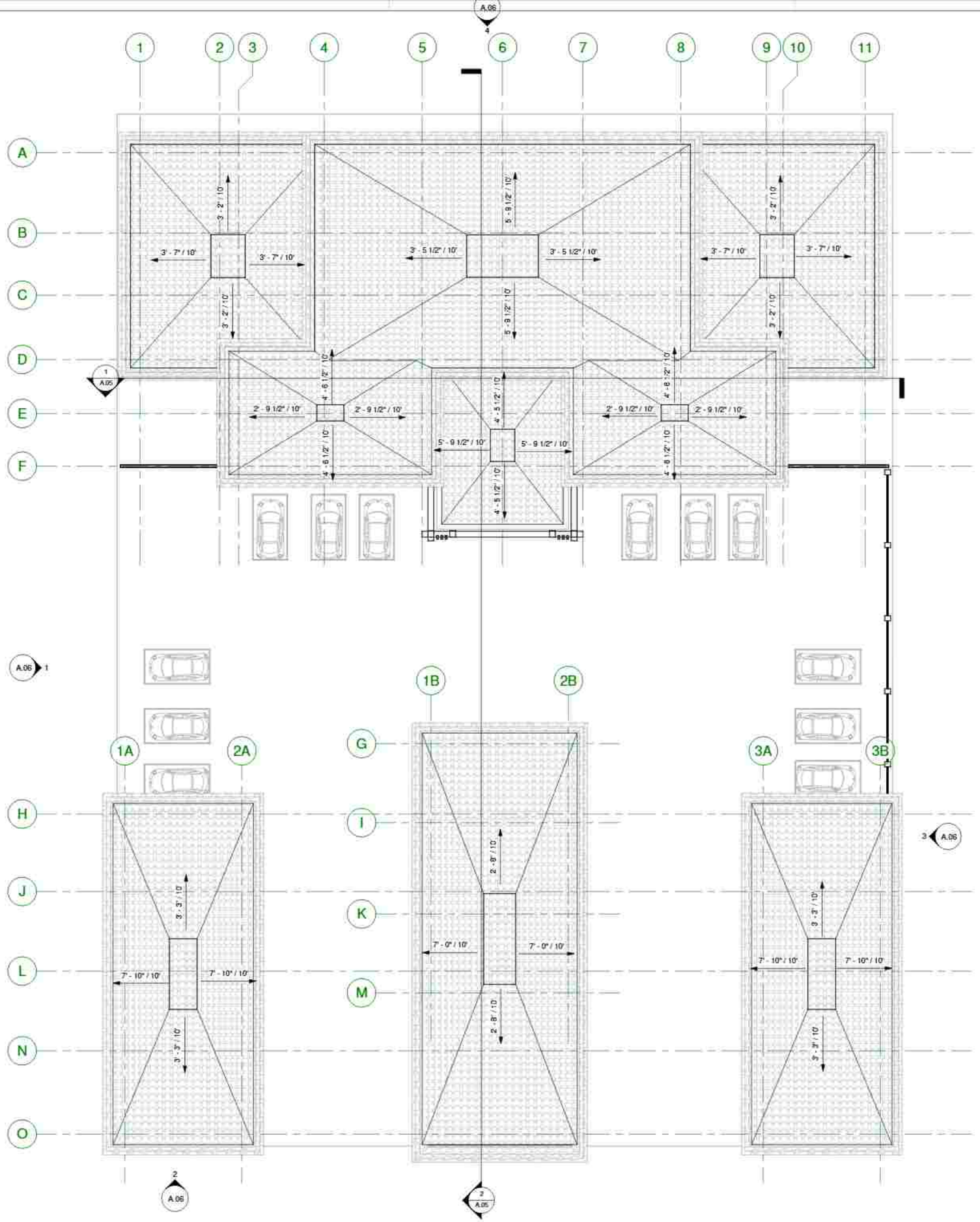
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
ОСНОВА НА 1 КАТ

BAZA E KATIT 1

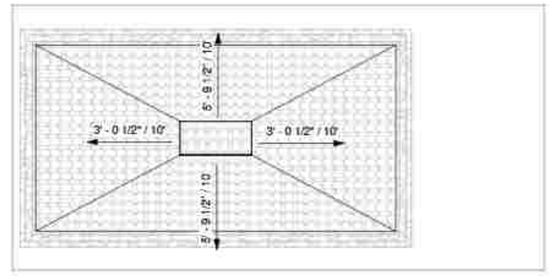
ДАТУМ/DATA
12.02.2026

| ТЕЛ.БР. /NR.TEK | Р- | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.03 |

N




## 1 ROOF PLAN
1 : 150




## 2 Gate house
1 : 150

Pro-Engineering

Д.Б.Т.Г. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на сервисна станица со намена- Б5.1- Хотелски комплекси - тип -(I-457)

Projekti ideor për ndërtimin e Qendrës për shërbime - me destinim B 5.1- Kompleks hotelerik- tipi -(I-457)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitekture

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

Мирослав Фиратли, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

Муса Муслија, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

ПЕТТА ФАСАДА

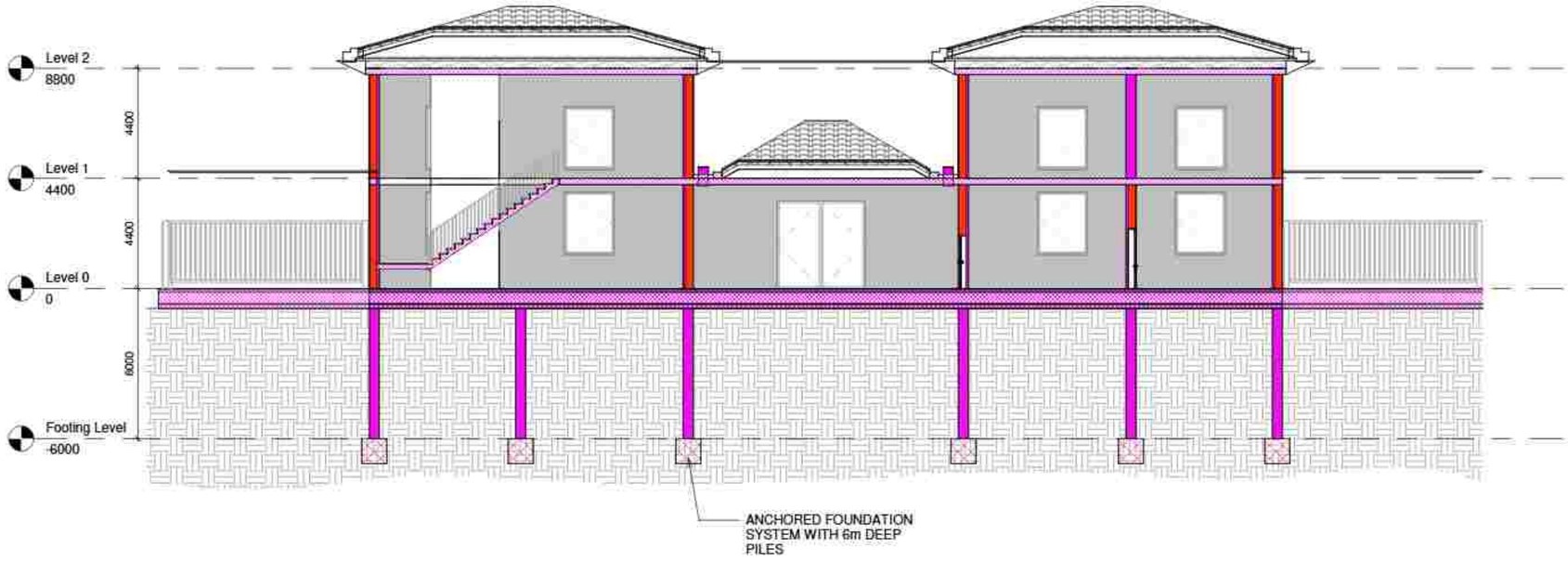
FASADA E PESTË

ДАТУМ/DATA

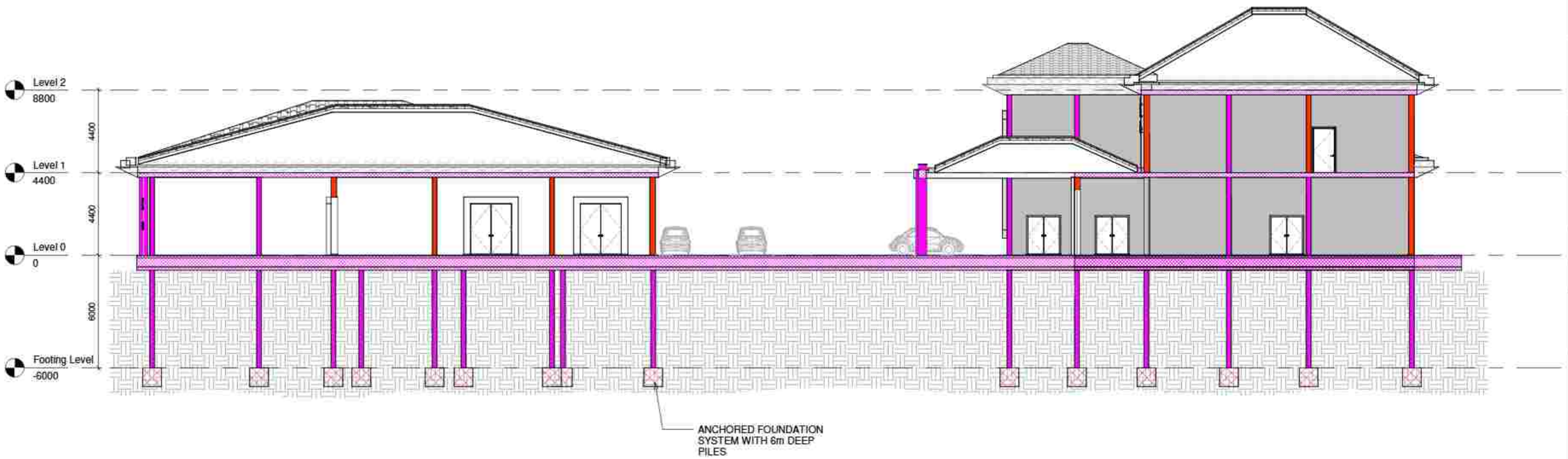
12.02.2026

| ТЕКЕР ЦРТЕЖ | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.04 |

N




## 1 Section X
1 : 125




## 2 Section Y
1 : 125

Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на сервисна станица со намена- Б5.1- Хотелски комплекси - тип -(I-457)

Projekti ideor për ndërtimin e Qendrës për shërbime - me destinim B 5.1- Kompleks hotelerik- tipi -(I-457)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inxhinering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирослав Форати, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/БИНЖЕРПРОЈЕКТУЕСИ
Муса Мустеџи, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

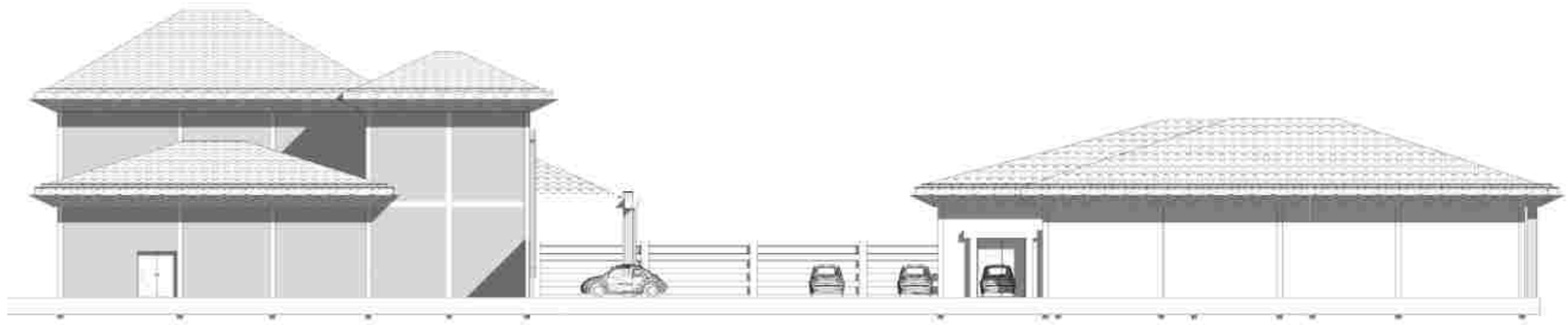
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
ПРЕСЕЦИ

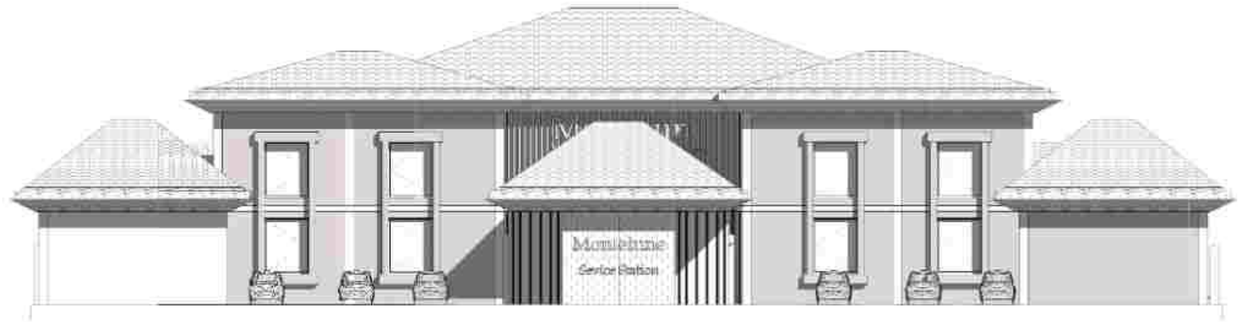
PRERJET

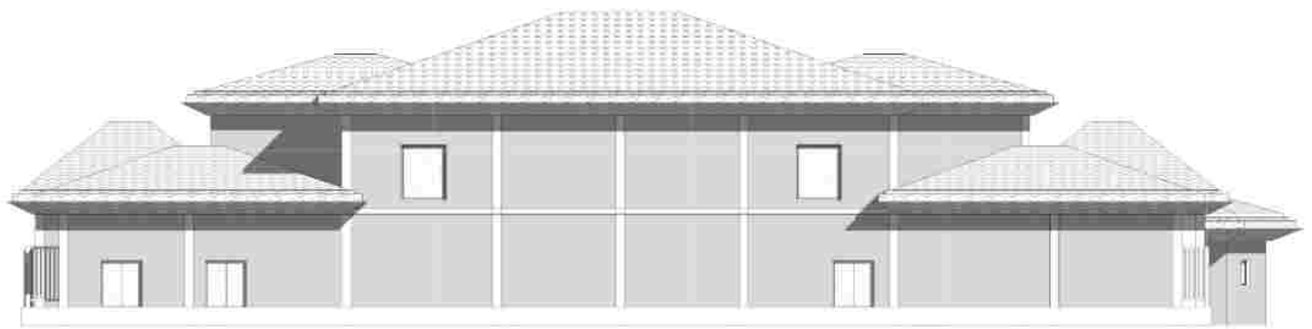
ДАТУМ/DATA
12.02.2026

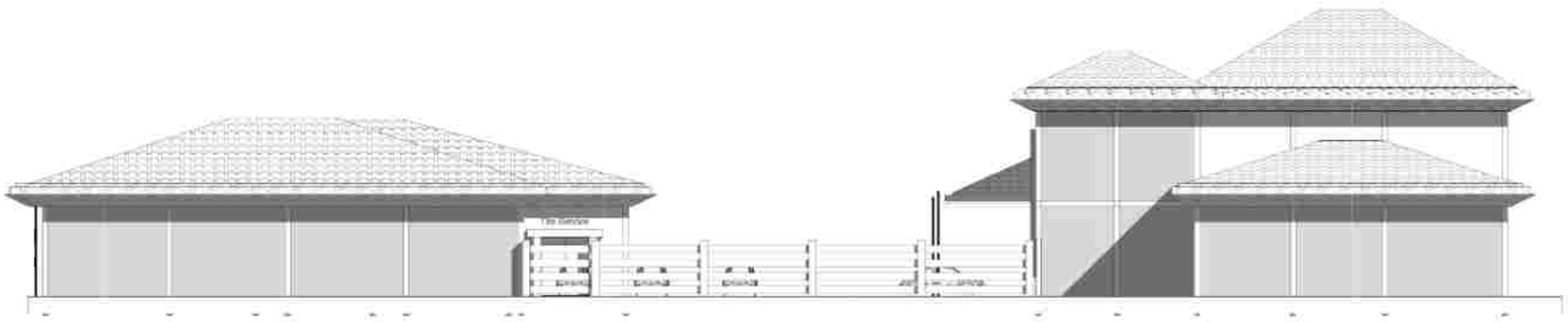
| ТЕЛ.БР./NR.TEK | Р- | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:125 | A.05 |

N








Pro-Engineering

Д.Т.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на сервисна станица со намена- Б5.1- Хотелски комплекси - тип -(I-457)**

**Projekti ideor për ndërtimin e Qendrës për shërbime - me destinim B 5.1- Kompleks hotelerik- tipi -(I-457)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Седларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr.P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсад Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Мухо Мустафа, д.г.и.**
**Арбана Касими, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДИ**

**FASADAT**

ДАТУМ /DATA

**12.02.2026**

| ТЕХ.БР. /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| **04-19/2020** | **1:150** | **A.06** |

A1 (841x594mm)

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- Хотел на КО Седларево, Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП (I-456)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-Hotel në KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP (I-456)**



**ЛОКАЦИЈА:** КО Седларево, општина Желино
**LOKACIONI:** KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

**ИНВЕСТИТОР:** Општина Желино
**INVESTITORI :** Komuna e Zhelinës

**ПРОЕКТАНТ :** "Про-инженеринг" – Тетово
**PROJEKTUES :** "Pro-inzhenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-10/2020

**А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :**
**PROJEKTI ARKITEKTONIK :**

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- ски бар, ТИП (I-456) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-ski bar, TIPI (I-456) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES : "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант:*** *Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës*** *: Mireme Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленсковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJT JA :

**ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE**

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE**

1.2. Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... М=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... М=1:2500
A.03. Основа на темели ..... М=1:150
A.04. Основа на приземје ..... М=1:150
A.05. Петта фасада ..... М=1:150
A.06. Пресек 1-1 ..... М=1:150
A.07. Фасади ..... М=1:150
A.08. Фасади ..... М=1:150

## I.ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За
**Идеен проект:**
**за Изградба на хотелски комплекс-Хотел,ТИП 2 (I-3), КО Седларево, општина Желино**
**Фаза: А.Архитектонски проект**

## 1. ФУНКЦИЈА / НАМЕНА

Проектот претставува Ski Bar и објект за изнајмување на ски опрема, дизајниран за поддршка на зимските туристички активности во рамките на комплексот Montelune. Зградата обезбедува услуги за изнајмување на ски и сноуборди, простории за складирање на опрема, простории за пробување и гардероби, билетара, просторија за прва помош, како и јавен бар и лаунџ простор со камин наменет за посетители и гости.

## 2. НИВОА / КАТОВИ

Објектот се состои од едно подигнато ниво, кое е поставено на анкерен темелен систем со длабоки шипови.
Конструкцијата е покриена со кос кровен систем.
Вкупната висина на објектот изнесува приближно 7.0 метри, мерено од нивото на темелот до врвот на кровот.

## 3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Јавни простории:
Објектот содржи просторен ски бар и лаунџ зона со камин, шалтер за продажба на билети, зона за чекање на посетители и јавни комуникациски простори.

Простории за изнајмување и сервис:
Во овој дел се наоѓаат простории за изнајмување на ски и сноуборд опрема, простории за пробување и гардероби, простор за враќање на изнајмената опрема, работилница за остреење и воскирање на ски, како и складиште за ски и сноуборд опрема.

Помошни и безбедносни простории:
Овој дел опфаќа просторија за итна прва помош, просторија за складирање и прием на стоки, кујнски простор и јавни санитарни јазли.
Просторната организација обезбедува ефикасен проток на корисници помеѓу влезот, изнајмувањето, пробувањето, враќањето на опремата и излезот.

## 4. ПОВРШИНА

Вкупната затворена внатрешна површина на објектот изнесува приближно 544 m², додека вкупната изградлива површина на нивото изнесува приближно 569 m². Поединечните функционални простории се дефинирани во графичките прилози и табелите со површини.

## 5. АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА

Архитектонската концепција е инспирирана од планинска куќа и алпски скијачки ресорт, со акцент на топлина, удобност и социјална интеракција.
Дизајнот има за цел да создаде пријатна атмосфера и функционална ефикасност за активностите поврзани со изнајмување на опрема.

## 6. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Објектот е подигнат над нивото на теренот со анкерен темелен систем, што овозможува подобра стабилност, природна дренажа и заштита од снег и влага.

## 7. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДНА КОНЦЕПЦИЈА

Фасадната концепција претставува комбинација од:
- Камена текстурирана фасадна обвивка
- Дрвени декоративни панели
- Големи застаклени отвори за природна светлина
- Кос кров погоден за одведување на снег

## 8. СТРУКТУРА

Општата конструкција на објектот се состои од:
- Структурни столбови: 250 × 400 mm армиран бетон
- Носечки ѕидови: лиен армиран бетон
- Подни плочи: 200 mm армиран бетон C25/30 со арматурна мрежа
- Прозорци: алуминиумски рамки со трослојно стакло
- Кров: пирамидален хип и крстосан хип кров со медитерански керамиди

## 9. СПЕЦИЈАЛНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Централен Ski Bar со камин
- Простории за изнајмување на ски и сноуборд опрема
- Простории за пробување и гардероби
- Работилница за воскирање и остреење на скии

- Просторија за итна прва помош
- Шалтер за продажба на билети
- Систем за враќање на изнајмена опрема
- Подигната конструкција со длабоки темелни шипови
- Компактна еднонивоа функционална организација

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPERFAQEVE SHFRYTEZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП (I-456)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | Б.Б.1- Хотелски комплекс- тип (I-499) |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.број.04-18/2020 |

1.2. Пресметка на нето површини :
Pasqyra e sipërfaqeve të shfrytëzueshme

| | Р.Бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja m² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ | 1 | Ски-бар | 271.00 | 1.00 | 271.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | WC | 10.00 | 1.00 | 10.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | WC | 10.00 | 1.00 | 10.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Кујна | 29.00 | 1.00 | 29.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Остава | 20.00 | 0.30 | 6.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Ходник 1 | 16.00 | 1.00 | 16.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Простолија за итни случаи | 19.00 | 1.00 | 19.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Продавница на билети | 17.00 | 1.00 | 17.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Простолија за скии и скејбордс | 35.00 | 1.00 | 35.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Чекалница на отворено | 50.00 | 1.00 | 50.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 11 | Тераса-бар | 41.00 | 1.00 | 41.00 | Керамика / Qeramikë |
| | 12 | Врзување на скриена | 23.00 | 1.00 | 23.00 | Керамика / Qeramikë |
| | | Вкупно нето површини во приземје = | 545.00 | | | |

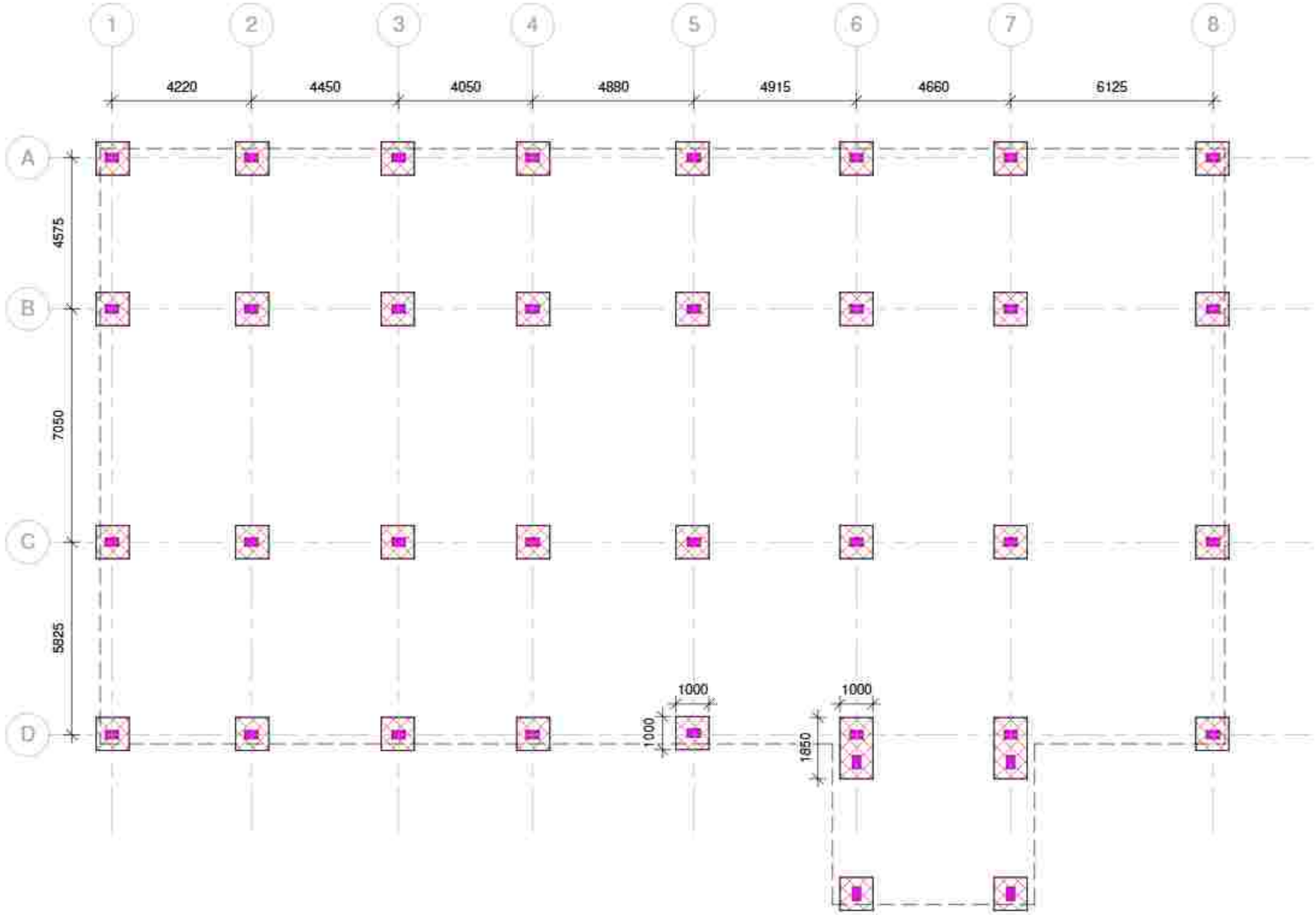
**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**

за **Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП (I-456)**




Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на Ски бар со намена Б5.1 хотелски комплекси , тип (I-456)

Projekti ideor për ndërtimin e Ski Bar me destinim B5.1- kompleks hotelerik, tipi (I-456)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Про Инженеринг Доел Тетово

Pro-Inzhenering SHPK Tetovë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А

Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура

Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирсим Фирати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES

Муса Муслиј, д.г.и.

Арбена Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ

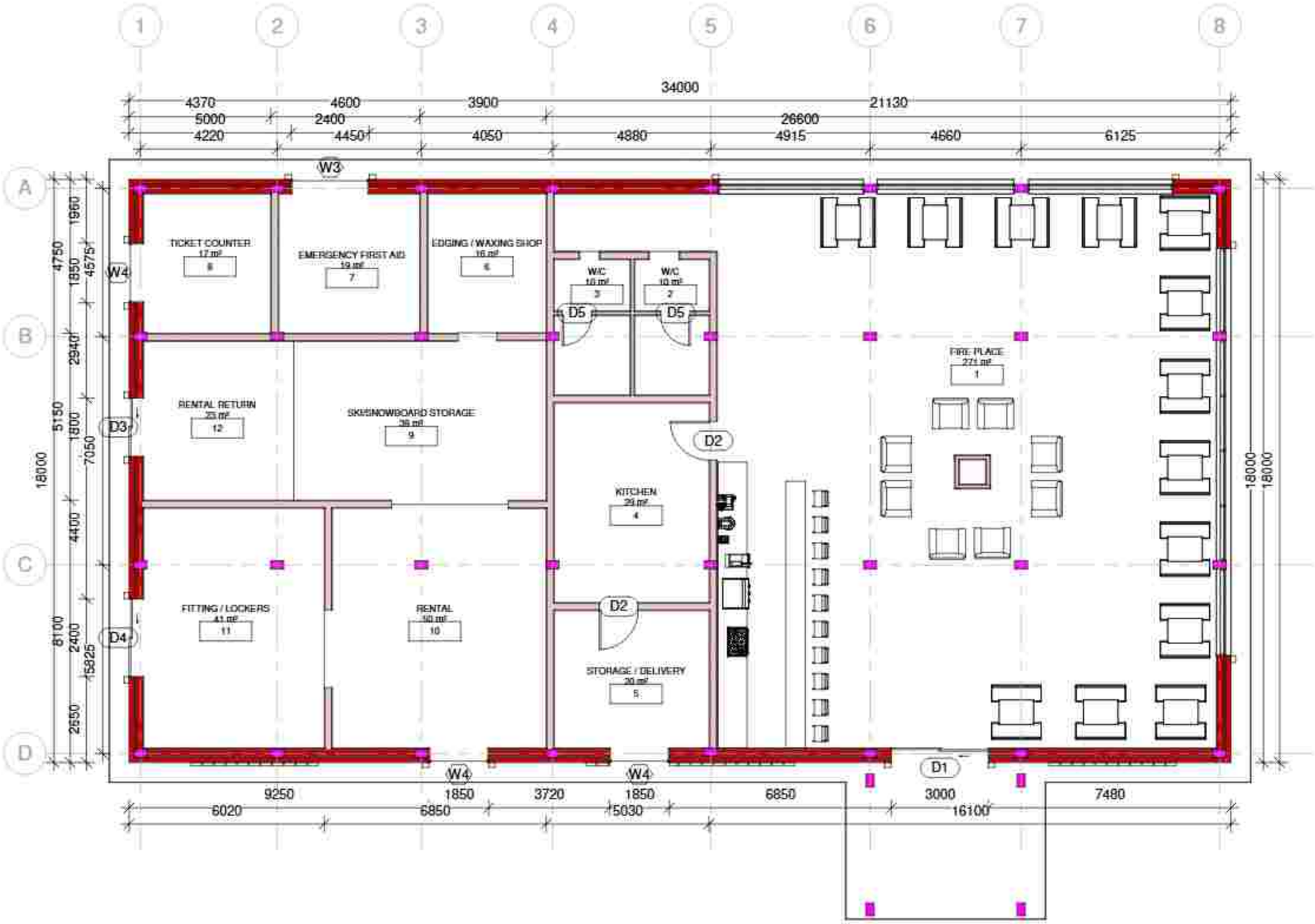
BAZA E THEMELEVE

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

N




N

**Pro-Engineering**

Д.О.О.Е. ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на Ски бар со намена Б5.1 хотелски комплекси , тип (I-456)

Projekti ideor për ndërtimin e Ski Bar me destinim B5.1- kompleksi hotelerik, tipi (I-456)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Про Инженеринг Дооел Тетово

Pro-Inzhenering SHPK Tetovë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**

**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**

**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирсие Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUES

**Муса Мусиќи, д.г.и.**

**Арбана Казами, м.и.а.**

| R.бр./ Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i ambienteve | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| 12 | | |

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

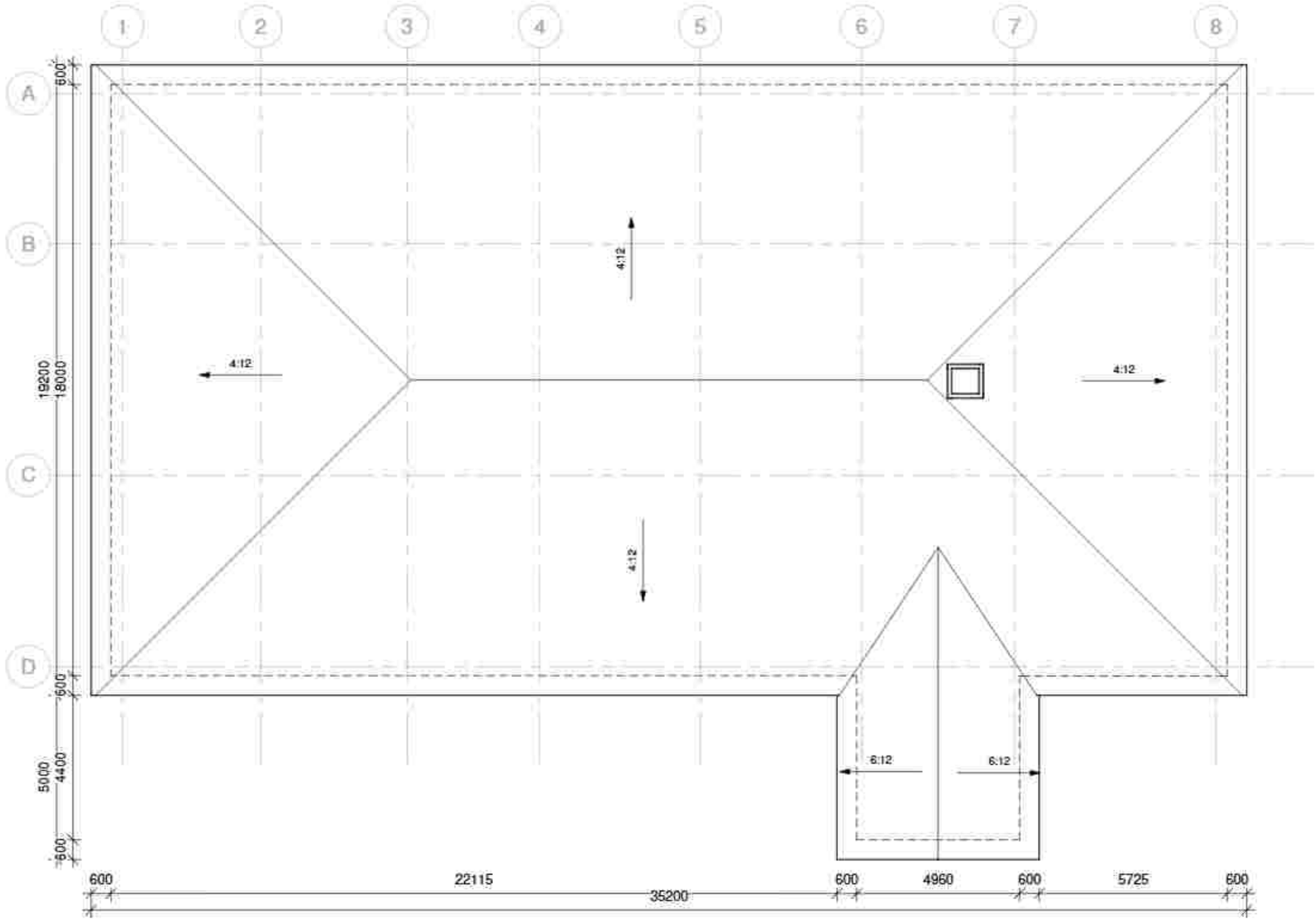
**ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ**

**BAZA E PËRDHESËS**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕХ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.02 |




**Pro-Engineering**


д.н.т.г. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk


ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на Ски бар со намена Б5.1 хотелски комплекси „ тип (I-456)

**Projekti ideor për ndërtimin e Ski Bar me destinim B5.1- kompleks hotelierik, tipi (I-456)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Про Инженеринг Дооел Тетово

**Pro-Inxhenering SHPK Tetovë**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирсие Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES

**Муса Мусиќи, д.г.и.**
**Арбана Казами, м.и.а.**

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

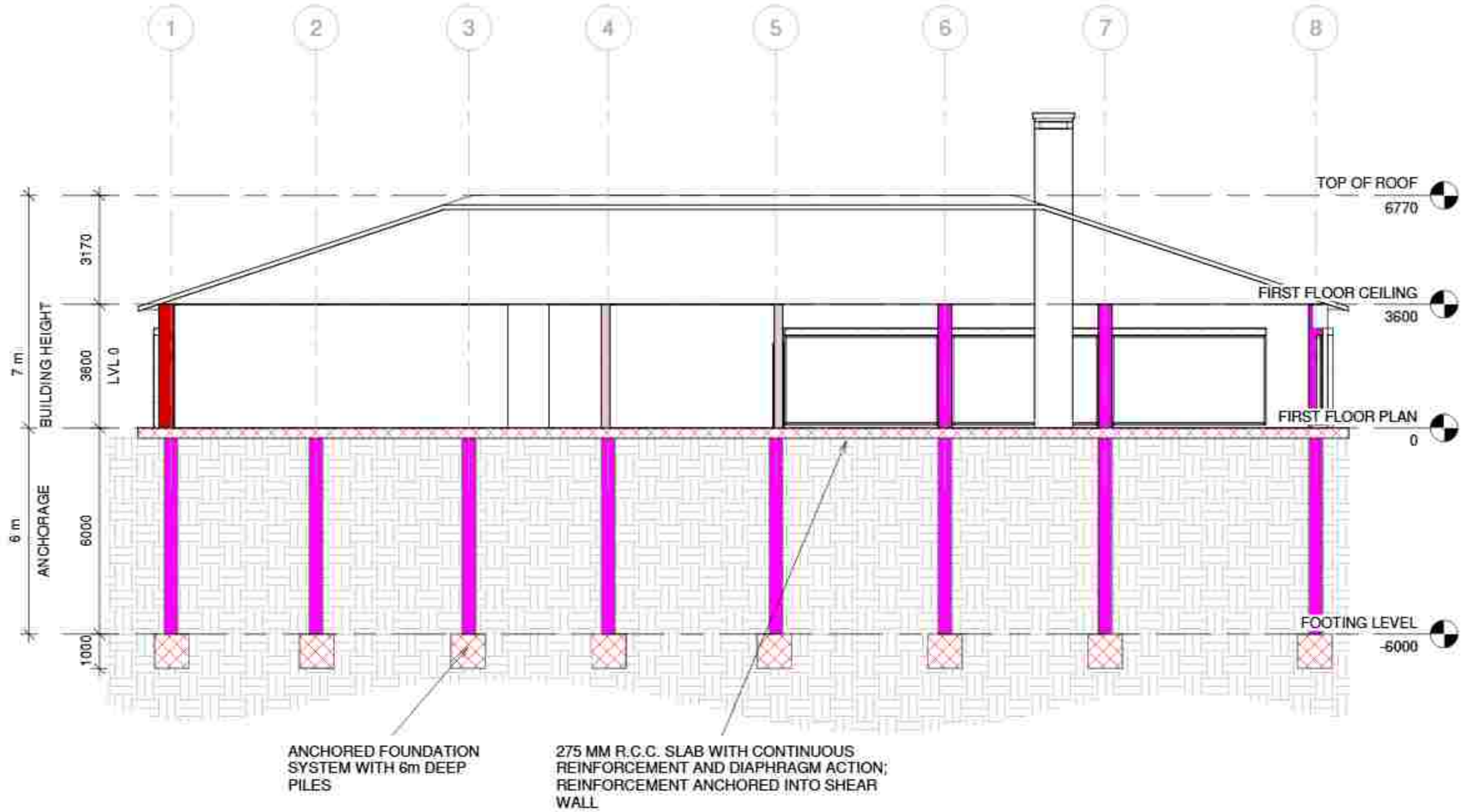
**ПЕТТА ФАСАДА**

**FASADA E PESTË**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.03 |




**Pro-Engineering**

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на Ски бар со намена Б5.1 хотелски комплекси , тип (I-456)
Projekti ideor për ndërtimin e Ski Bar me destinim B5.1- kompleks hotelerik, tipi (I-456)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Про Инженеринг Доел Тетово

Pro-Inxhenering SHPK Tetovë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирсие Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES
Муса Мусиќи, д.г.и.
Арбана Казами, м.и.а.

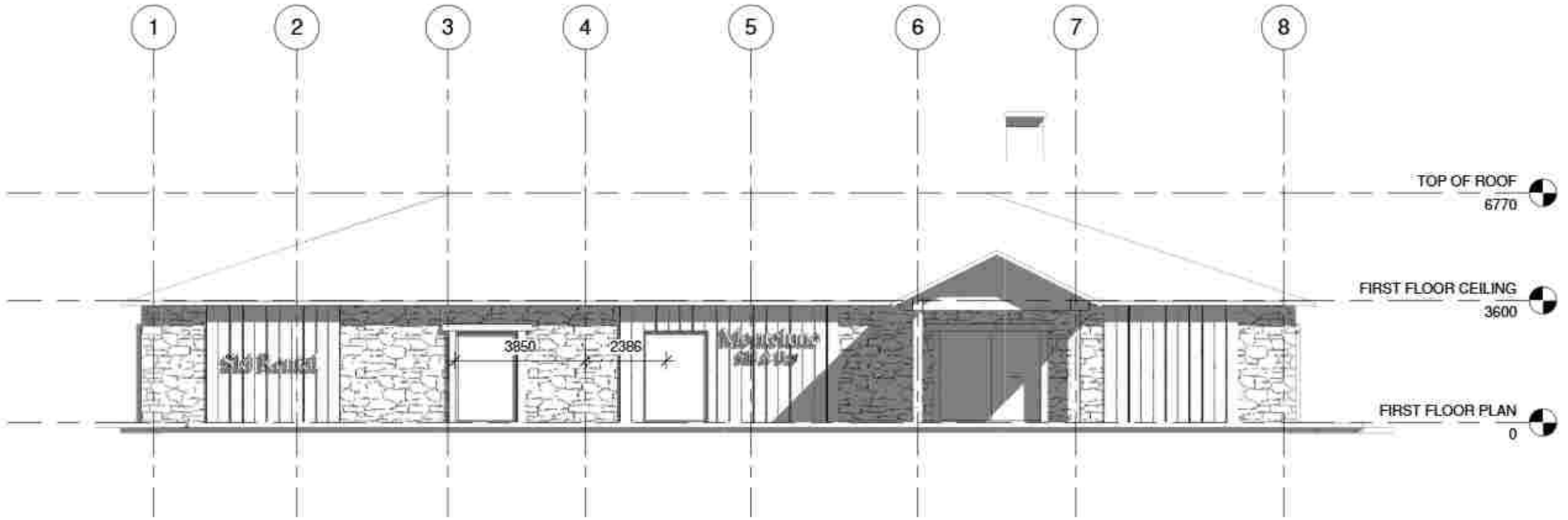
СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA
ПРЕСЕК 1-1

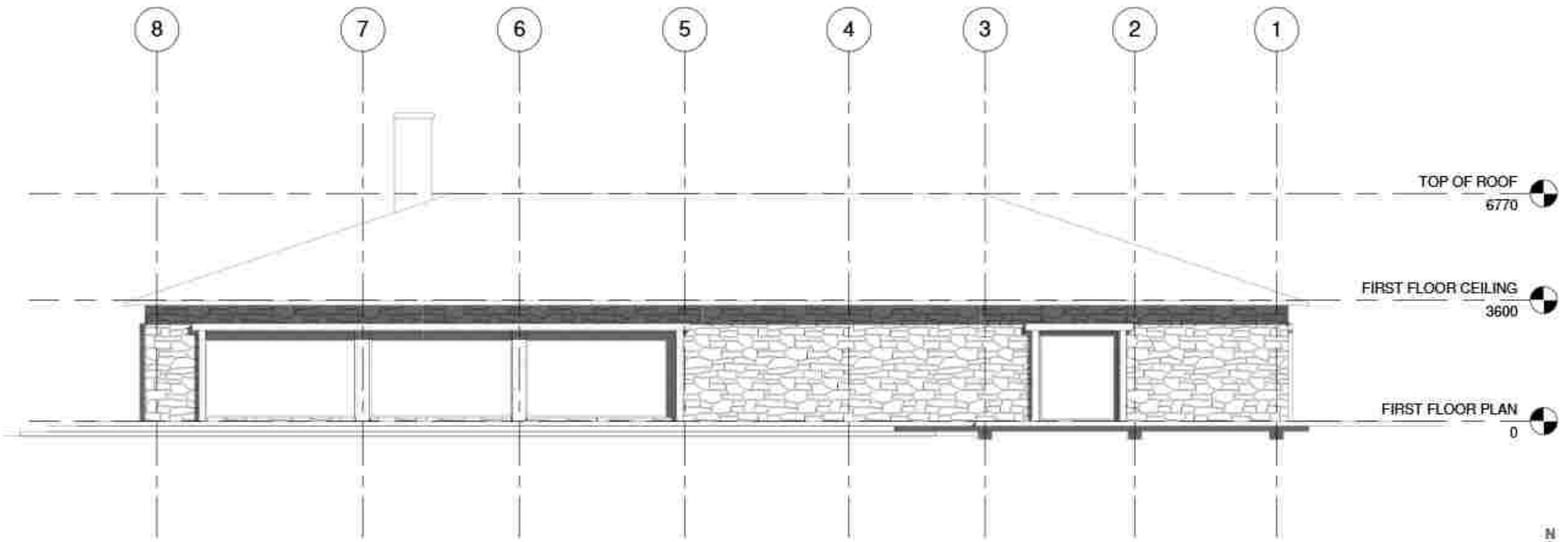
PRERJA 1-1

N

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.04 |




Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на Ски бар со намена Б5.1 хотелски комплекси , тип (I-456)
Projekti ideor për ndërtimin e Ski Bar me destinim B5.1- kompleks hotelerik, tipi (I-456)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Про Инженеринг Дооел Тетово

Pro-Inzhenering SHPK Tetovë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирсие Фероти, д.и.а.

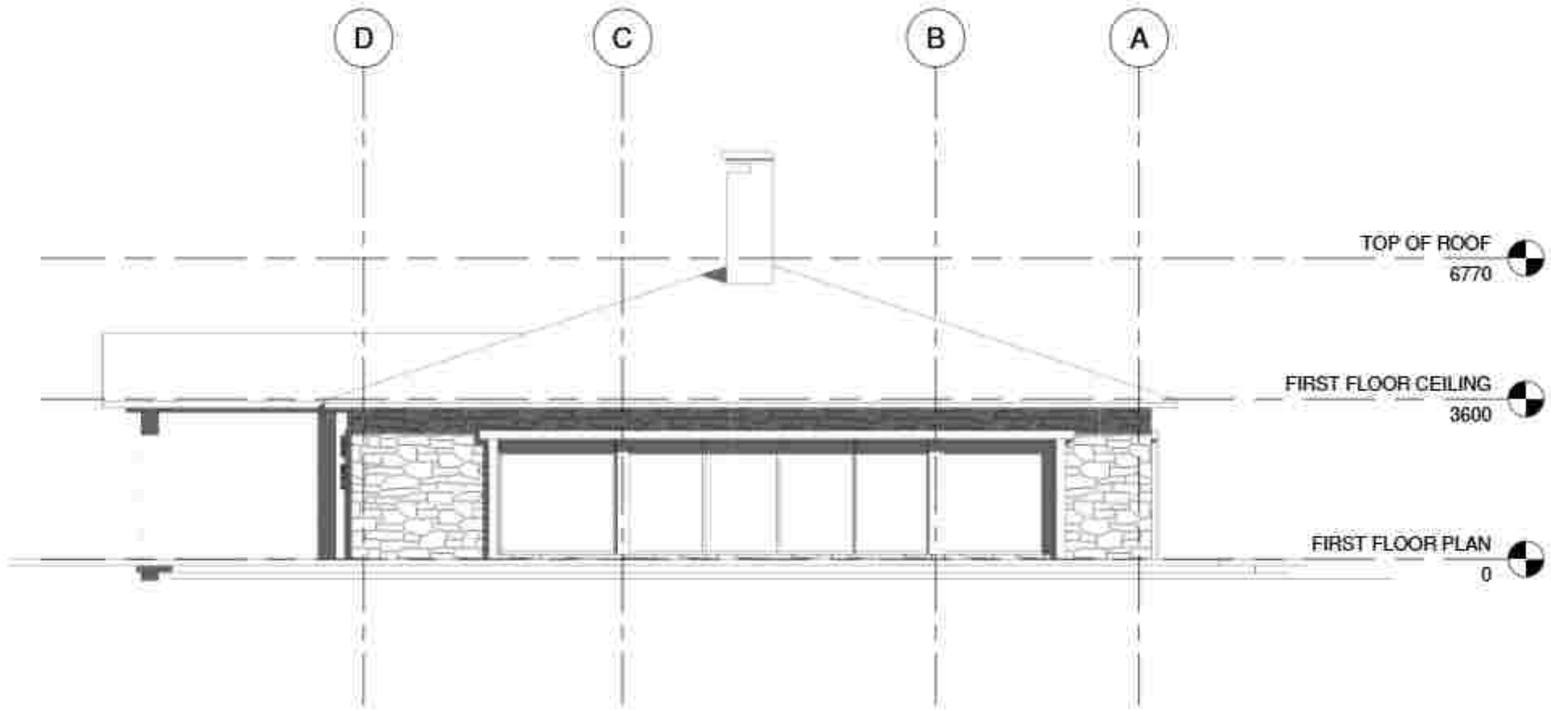
СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES
Муса Мусиќи, д.г.и.
Арбена Казами, м.и.а.

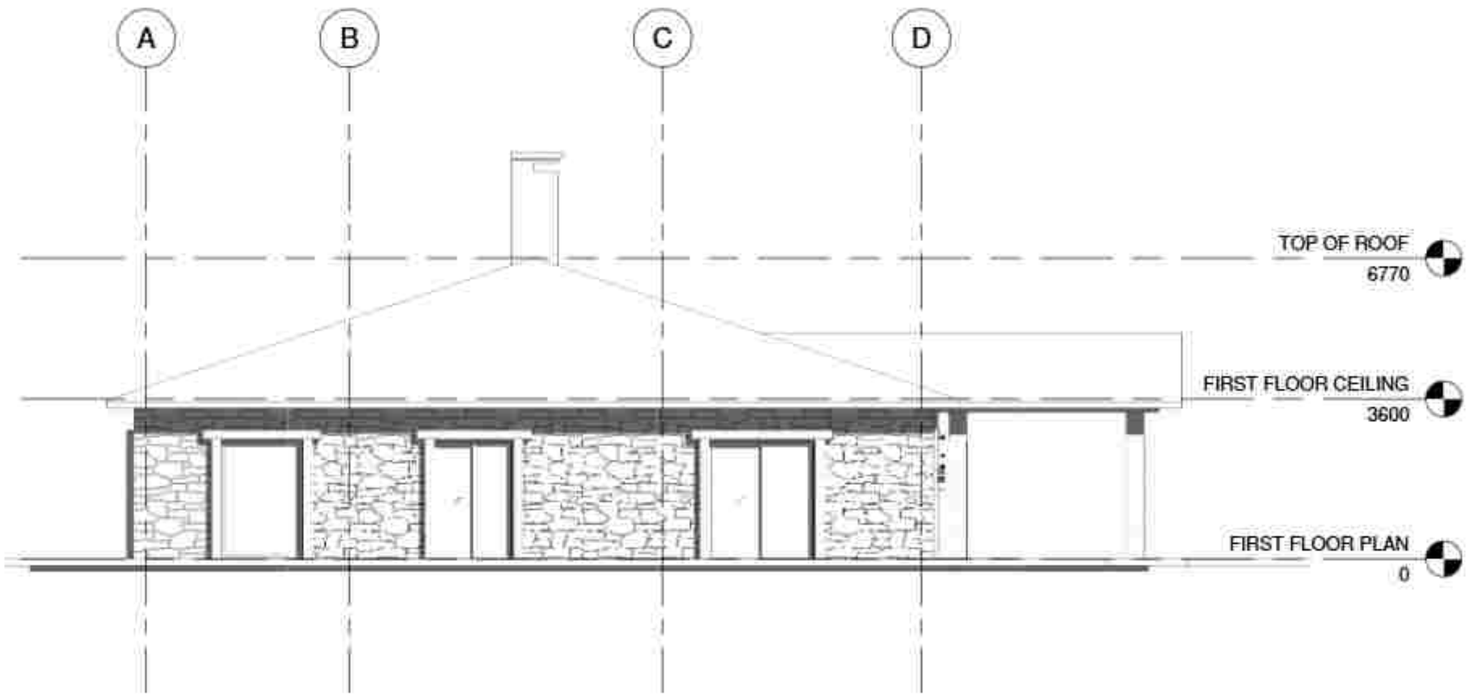
СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA
ФАСАДА 1, 2

FASADA 1, 2

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

| ТЕХ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.05 |




Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на Ски бар со намена Б5.1 хотелски комплекси , тип (I-456)
Projekti ideor për ndërtimin e Ski Bar me destinim B5.1- kompleks hotelerik, tipi (I-456)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Про Инженеринг Дооел Тетово

Pro-Inzhenering SHPK Tetovë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирсие Фероти, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES
Муса Муслиј, д.г.и.
Арбена Казами, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
ФАСАДА 3, 4

FASADA 3, 4

ДАТУМ /DATA
12.02.2026

| ТЕХ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.06 |

N

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- комерцијален центар на КО Седларево,**
**Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП (I-4)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-qendër tregtare në KK Sallarevë,**
**komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP (I-4)**



ЛОКАЦИЈА: КО Седларево, општина Желино
LOKACIONI: KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИНВЕСТИТОР: Општина Желино
INVESTITORI : Komuna e Zhelinës

ПРОЕКТАНТ : "Про-инжењеринг" – Тетово
PROJEKTUES : "Pro-inzhenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-19/2020

## А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :
## PROJEKTI ARKITEKTONIK :

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- комерцијален центар, ТИП (I-4) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-qendër tregtare, TIPI (I-4) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Мирем Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mireme Ferati inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж.*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленсковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJT JA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... M=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... M=1:2500
A.03. Основа на темели ..... M=1:150
A.04. Основа на приземје ..... M=1:150
A.05. Петта фасада ..... M=1:150
A.06. Пресек 1-1 и 2-2 ..... M=1:150
A.07. Фасади ..... M=1:150
A.08. Фасади ..... M=1:150

## I.ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-комерцијален центар ,ТИП (I-4), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### 1. ФУНКЦИЈА / НАМЕНА

Центарот за добредојде на Монтелуне е замислен како главно јавно место за пристигнување и ориентација за развојот на Монтелуне.

Комплексот ја сместува разновидната функционалност, вклучувајќи прием на посетители, културни и експериментални простори, објекти за храна и пијалаци, малопродажни бутици, конференциски капацитети, административни канцеларии и простории за оперативна поддршка.

Дизајнот има за цел да создаде кохерентна и привлечна околина која ги добредојдува посетителите, поттикнува интеракција и ја отсликува идентичноста на заедницата Монтелуне.

### 2. НИВОА / КАТОВИ

Центарот за добредојде се состои од повеќе еднокатни павилјонски згради, поддржани на повисоки структурни системи, заедно со вертикална кула која служи како видлив ориентационен знак.

Сите згради се покриени со наклонети покривни системи со различни агли на наклон, што придонесува за динамична и кохерентна архитектонска композиција.

### 3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Комплексот е организиран во неколку независни згради со меѓусебно поврзана надворешна циркулација.

**-Јавни функции:**

Приемна зона, Montelune Experience простор, галерија, зони за уметност и култура, поби за мрежно поврзување, VIP лаунц, молитвена просторија, јавни тоалети и простории за чекање на посетителите.

**-Области за храна и пијалаци:**

Традиционален ресторан отворен цел ден, кафе и зона за сладолед, гурман деликатес, како и поврзани кујнски и задни простории.

**-Продавници и искуствени простори:**
Концепт продавница, моден бутик, здравствен бутик и специјализирани малопродажни простори.

**-Конференции и настани:**
Конференциска сала 1 и Конференциска сала 2, дизајнирани за состаноци, настани и групни активности.

**-Административни и оперативни простории:**
Административни канцеларии, оперативни канцеларии, простории за складирање и технички/сервисни простории распоредени низ целиот комплекс.

Оваа организација обезбедува јасна разделба меѓу јавните, оперативните и сервисните зони, додека се одржува непречен проток на посетителите.

## 4. ПОВРШИНА:
Вкупната затворена градежна површина на Центарот за добредојде изнесува приближно 2.795 m², распоредена помеѓу седум индивидуални згради со различни големини. Распоредите на површини ги дефинираат јавните простори, задните простории, оперативните и техничките зони низ целиот комплекс.

## 5. АРХИТЕКТОНСКА КОНЦЕПЦИЈА
Архитектонскиот концепт се базира на амбиент на добредојде во стил на село, составен од повеќе нискоградени павилјонски згради распоредени околу заеднички отворени простори. Дизајнот го нагласува човечкиот размер, јасноста на движење и топлото чувство при пристигнување кое ја отсликува идентитетот на дестинацијата Монтелуне.

## 6. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА
Сите структури се подигнати на длабоки бетонски пилони, што овозможува адаптација на условите на теренот, подобрено одводнување и природна вентилација под зградите. Распоредот на објектите ја подобрува визуелната поврзаност, протокот на пешаци и интеграцијата со околниот пејзаж.

## 7. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДНА КОНЦЕПЦИЈА
Јазикот на фасадата комбинира традиционални и современи елементи, вклучувајќи:

- Надворешни ѕидови завршени со камен
- Дрвени перголи и надстрешници
- Наклонети покриви со керамички плочки со различни агли
- Длабоки надвиси кои обезбедуваат сенка и климатска заштита

Материјалите се избрани концептуално за да создадат издржливост, топлина и силен архитектонски идентитет, соодветен за центар за добредојде на дестинација.

## 8. СТРУКТУРА

Главната структура на зградата се состои од:

- **Сеизмички ѕидови (Shearwalls)** – 300 мм дебели армирани бетонски ѕидови (RCC) со двослојна арматура за сеизмичка издржливост, главно користени за лифтови, шахти и скалишни простории
- **Структурни столбови** – 250 x 400 мм армиран бетон (RCC)
- **Носечки ѕидови (Load bearing walls)** – од истурен армиран бетон (RCC)
- **Подни плочи** – 250 мм армиран бетон C25/30 со рејбар мрежа
- **Прозорци** – Големи алуминиумски рамки со тројно стакло за прозорци и врати
- **Покрив** – Пирамидален, хип и крстасто наклонет, медитерански стил со керамички плочки

## 9. СПЕЦИЈАЛНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Распоред на повеќе павилјонски згради
- Кула – ориентационен знак
- Простори за Montelune Experience и галерија
- Конференциски сали и мрежни простории
- Множество малопродажни и бутикови единици
- Традиционален ресторан отворен цел ден
- Подигнато градење на длабоки пилони
- Јасна зонираност меѓу јавни, оперативни и технички простории

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPERFAQEVE SHFRYTEZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП (I-4)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | Б 5.1- Хотелски комплекси-тип (I-4) |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.број.04-19/2020 |

**1.2. Преглед на нето корисни површини :**
**Pamje e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme:**

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ -ОБЈЕКТ БР.1 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Рецепција | 160,00 | 1,00 | 160,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Кафе-бар | 88,00 | 1,00 | 88,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Помошен простор | 14,00 | 0,30 | 4,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Канцеларија за вработени | 32,00 | 1,00 | 32,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Простор за активности | 63,00 | 1,00 | 63,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Уметничка галерија | 67,00 | 1,00 | 67,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Помошен простор | 33,00 | 0,30 | 9,90 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Помошен простор | 15,00 | 0,30 | 4,50 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Помошен простор | 95,00 | 1,00 | 95,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 567,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ -ОБЈЕКТ БР.2 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | ВЦ-М | 2,10 | 1,00 | 2,10 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | ВЦ-Ж | 2,20 | 1,00 | 2,20 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 4,30 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ -ОБЈЕКТ БР.3 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Уметничка галерија | 264,00 | 1,00 | 264,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Остава | 22,00 | 1,00 | 22,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Канцеларија за | 14,00 | 1,00 | 14,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | вработени | | | | | |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 300,00 | | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ- ОБЈЕКТ БР.4 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzues hmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Конференциска сала 1 | 201,00 | 1,00 | 201,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Конференциска сала 2 | 184,00 | 1,00 | 184,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Канцеларија за вработени | 22,00 | 1,00 | 22,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Остава | 14,00 | 0,30 | 4,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Влез во тоалети | 8,00 | 1,00 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | ВЦ-М | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | ВЦ-Ж | 18,00 | 1,00 | 18,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Ходник | 62,00 | 1,00 | 62,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Лоби | 129,00 | 1,00 | 129,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 655,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ -ОБЈЕКТ БР.5 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzues hmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Влез за куќа | 38,00 | 1,00 | 38,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Лифт | 5,00 | 0,50 | 2,50 | |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 43,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ -ОБЈЕКТ БР.6 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzues hmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Локал бр.1 | 47,00 | 1,00 | 47,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Помошен простор за локал бр.1 | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Локал бр.2 | 44,00 | 1,00 | 44,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Помошен простор за локал бр.2 | 16,00 | 1,00 | 16,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Локал бр.3 | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Помошен простор за локал бр.3 | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Локал бр.4 | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Помошен простор за локал бр.4 | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9 | Покал бр.5 | 47,00 | 1,00 | 47,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Помошен простор за покал бр.5 | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 312,00 | | | |

| ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ-ОБЈЕКТ БР.7 | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина /Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytzuese hmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | Ресторан | 47,00 | 1,00 | 47,00 | Керамика / Qeramike |
| | 2 | Кујна | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Помошен простор за кујна | 44,00 | 0,30 | 13,20 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Помошен простор за инсталации | 16,00 | 0,30 | 4,80 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Канцеларија за вработени | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | ВЦ-м | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramike |
| | 7 | ВЦ-ж | 45,00 | 1,00 | 45,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | | 231,00 | | | |

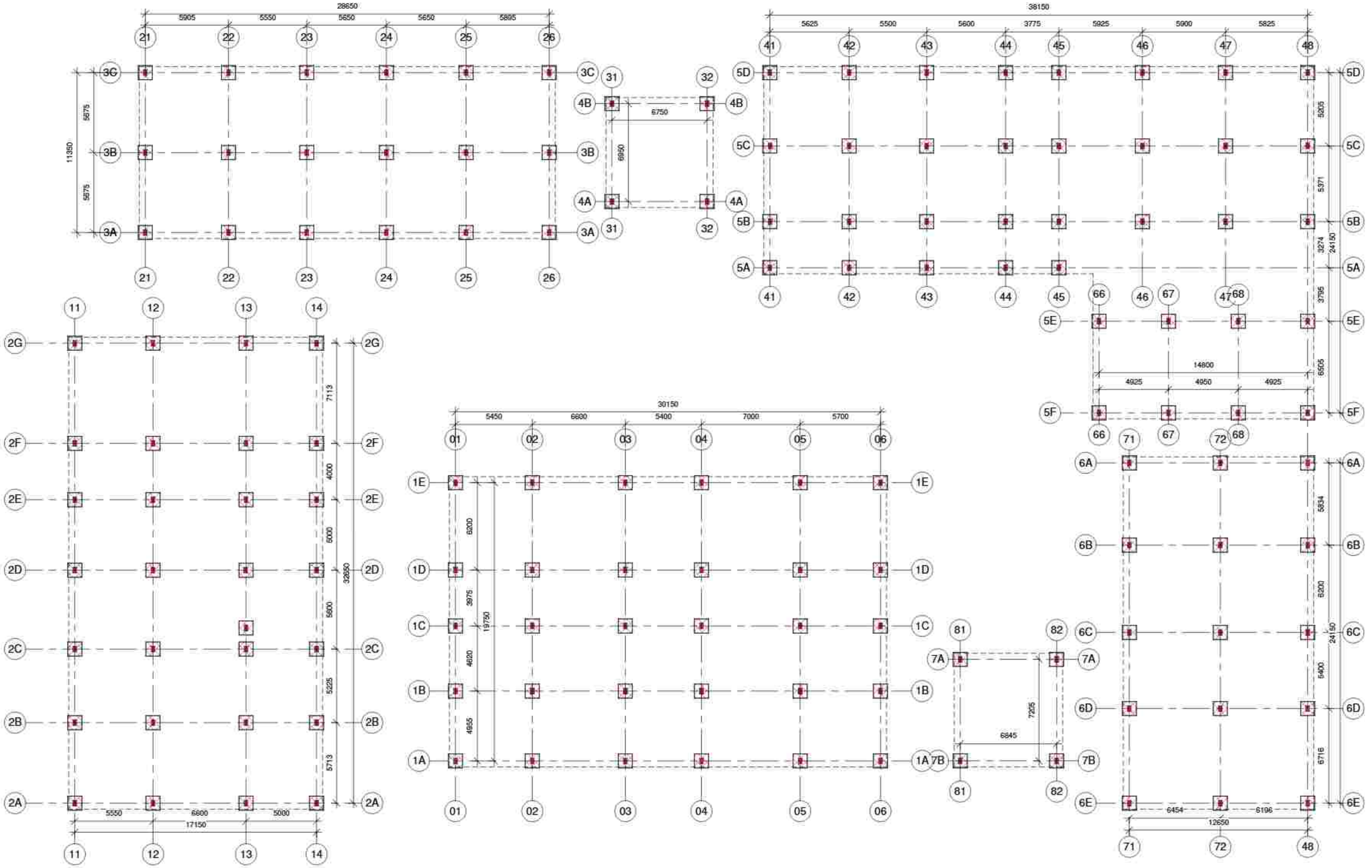
**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**

за **Изградба на хотелски комплекси** , КО Седларево, општина Желино

**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП (I-4)**




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 315mm

Pro-Engineering

Д.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на комерцијален центар со намена-Б5.1-Хотелски комплекси - тип -(I-4)

Projekti ideor për ndërtimin e Siki bar-it - me destinim B 5.1-Qendër tregtare-tipi -(I-4)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА А ОКАЗИЈА

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЊЕ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирјана Форати, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

Муса Муслиј, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

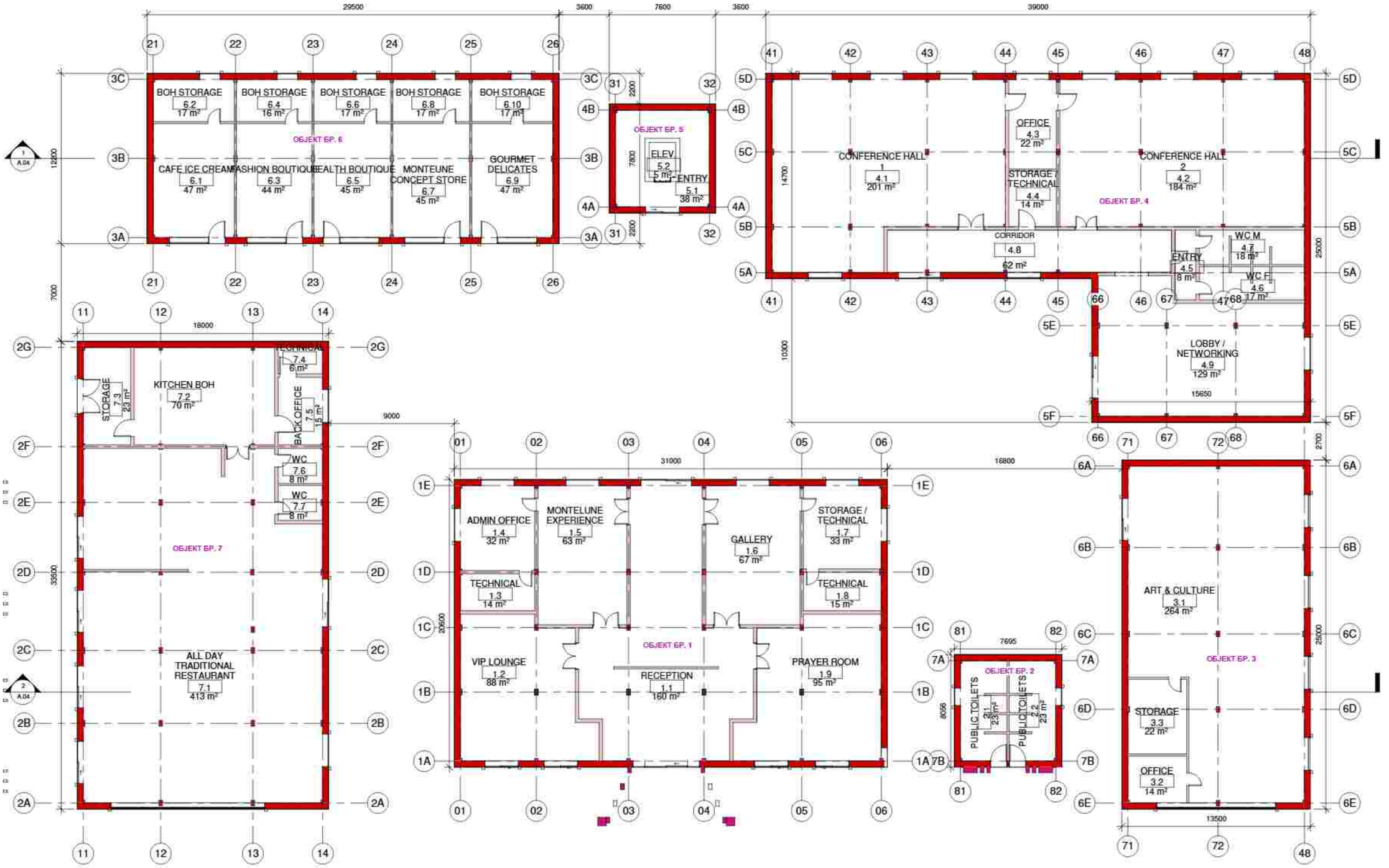
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ

BAZA E THEMELEVE

| ДАТУМ/DATA | | |
|---|---|---|
| 12.02.2026 | | |
| ТЕЛЕР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
| 04-19/2020 | 1:150 | A.01 |

A1 (594x841mm)




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 450mm

Pro-Engineering

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на комерцијален центар со намена- Е5.1-Хотелски комплекси - тип -(0-4)

Projekti ideor për ndërtimin e Ski bar-it - me destinim B 5.1-Qendër tregtare-tipi -(0-4)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЛ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирослав Фораџи, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

Муса Мустеџи, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

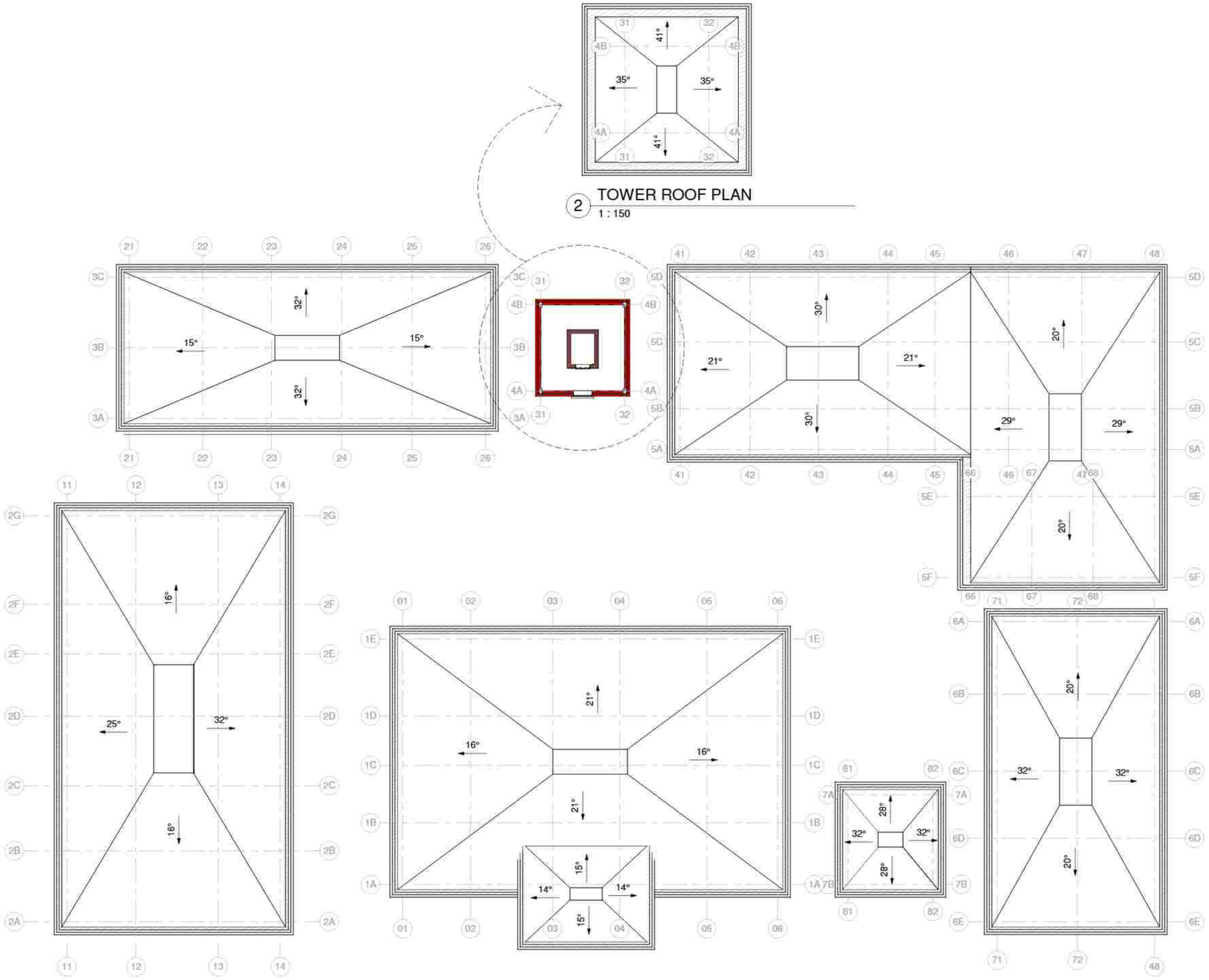
ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ

BAZA E PERDHESËS

ДАТУМ/DATA

12.02.2026

| ТЕЛ.БР./NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.02 |




2 TOWER ROOF PLAN

1 : 150

Pro-Engineering

Д.П.Т.Г. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на комерцијален центар со намена-Б5.1-Хотелски комплекси - тип -(I-4)

Projekti ideor për ndërtimin e Ski bar-it - me destinim B 5.1-Qendër tregtare-tipi -(I-4)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА /FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирјана Фератн, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPROJEKTUES

Муса Мустеја, д.г.а.
Арбана Касими, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

ПЕТТА ФАСАДА

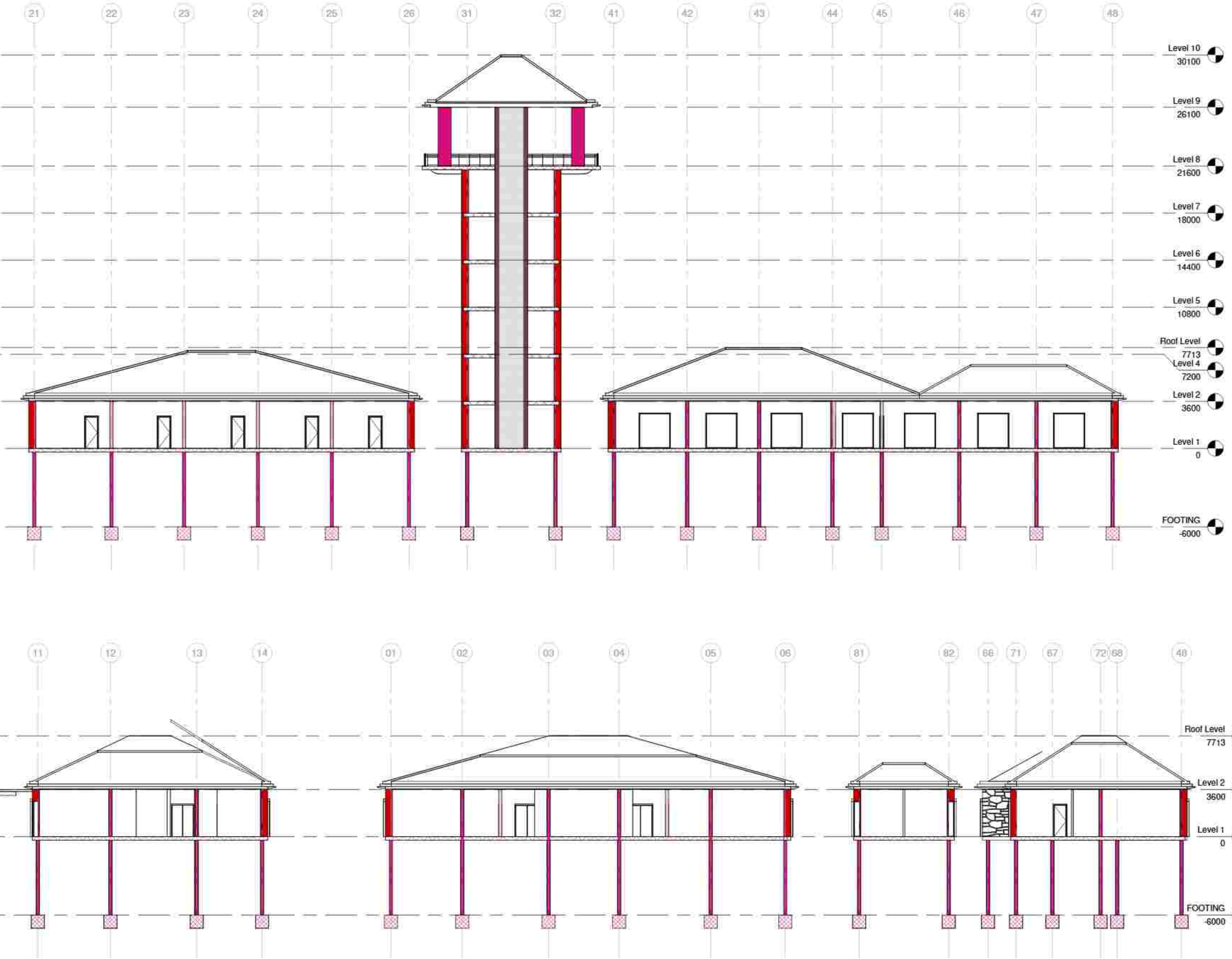
FASADA E PESTË

ДАТУМ/DATA

12.02.2026

| ТЕЛ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.03 |

А1 /841x594mm




**LEGEND**

- FOOTING
- COLUMN 250mm x 400mm
- SHEAR WALL - 300mm
- NON LOAD BEARING WALL - 250mm
- LOAD BEARING WALL - 450mm

Pro-Engineering

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на комерцијален центар со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип -(0-4)

Projekti ideor për ndërtimin e Ski bar-it - me destinim B 5.1-Qendër tregtare-tipi -(0-4)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА / LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А
Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА / FAZA

Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ / PROJEKTUESI

Мирсие Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ / BASHKËPUNËTORËT

Муса Мустафа, д.г.и.
Арбана Касими, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

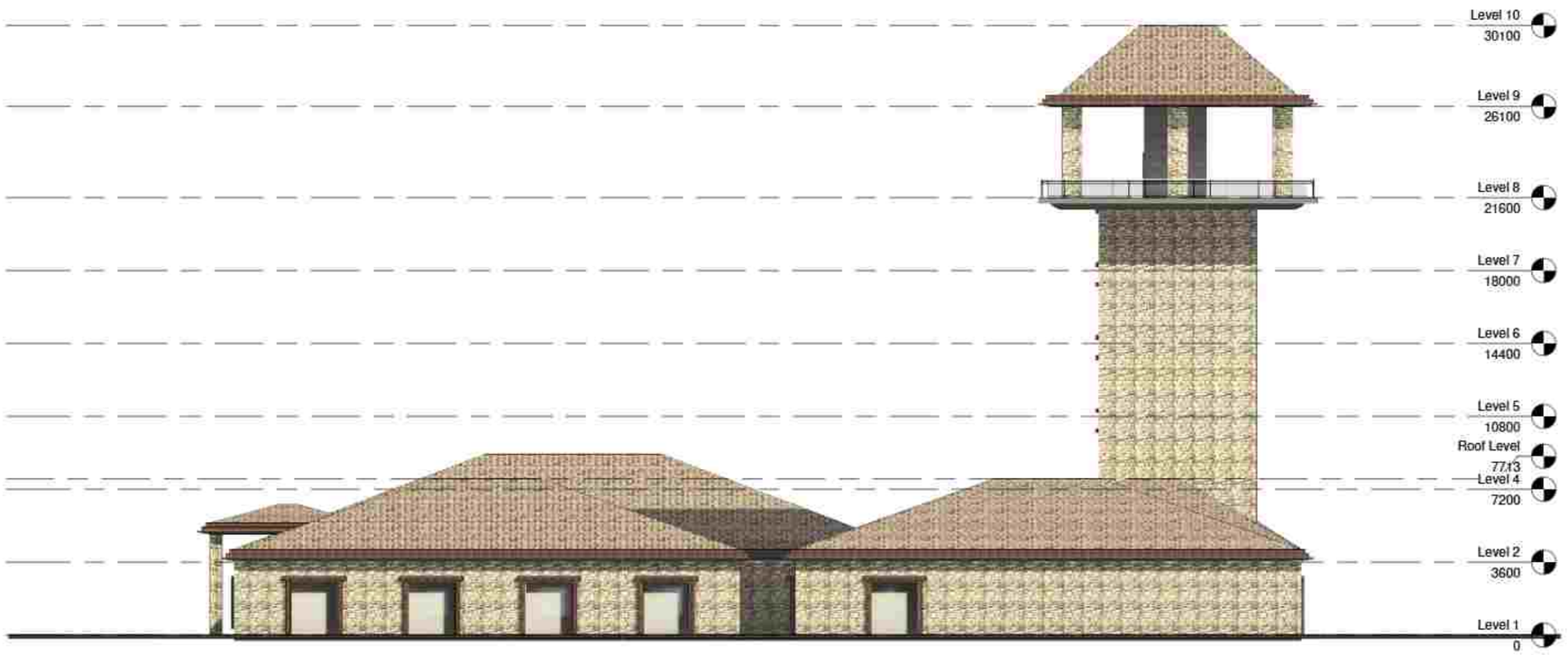
ПРЕСЕК 1-1 и 2-2

PRERJA 1-1 dhe 2-2

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕЛ.БР. / NR.TEK | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.04 |







Pro-Engineering
Д.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI
Идеен проект за изградба на комерцијален центар со намена- Б5.1-Хотелски комплекси - тип -(I-4)

Projekti ideor për ndërtimin e Ski bar-it - me destinim B 5.1-Qendër tregtare-tipi -(I-4)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОКАСОНИ
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES
Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А
Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr.P.339/A

ФАЗА /FAZA
Архитектура
Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
Мирјам Форати, д.и.а.

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT
Муса Мустеј, д.г.и.
Арбана Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
ФАСАДИ

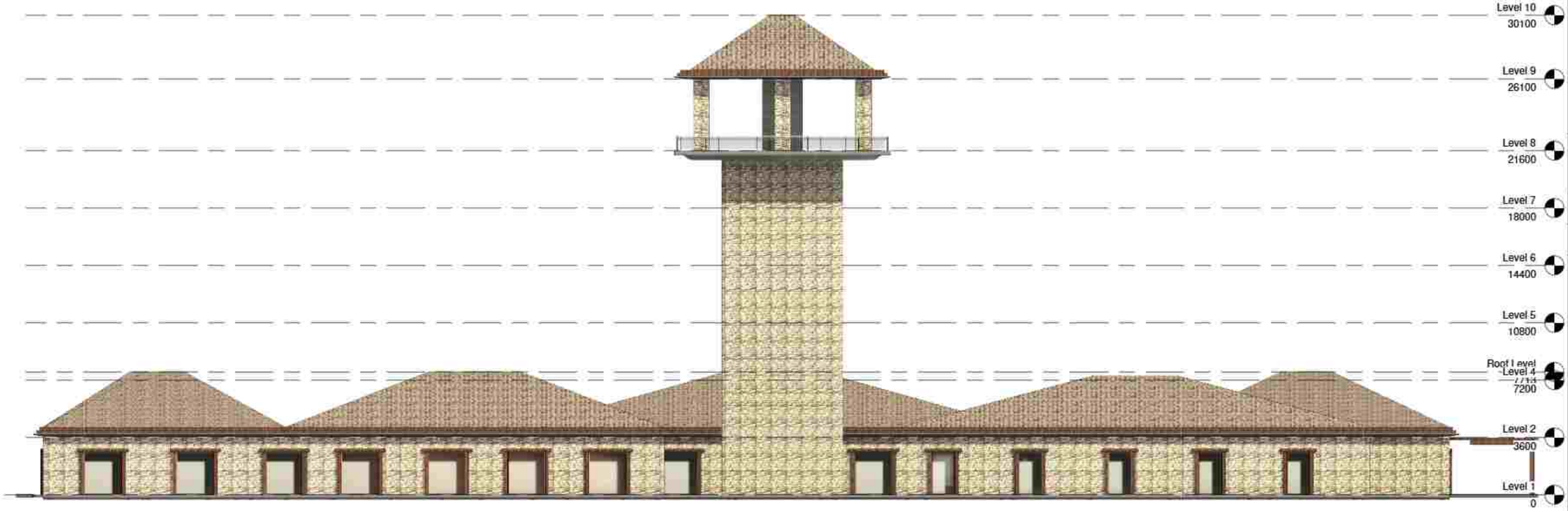
FASADA

ДАТУМ/DATA
12.02.2026

| ТЕХ.БР /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:150 | A.05 |

A1 (841x594mm)




Pro-Engineering

Д.П.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

**Идеен проект за изградба на комерцијален центар со намена-Е5.1-Хотелски комплекси - тип -(I-4)**

**Projekti ideor për ndërtimin e Ski bar-it - me destinim B 5.1-Qendër tregtare-tipi -(I-4)**

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

**Општина Желино**

**Komuna e Zhelinës**

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

**КО Седларево, општина Желино**

**KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inxhenering SHPK, lic.nr.P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјам Форати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мустафа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДИ**

**FASADA**

ДАТУМ/DATA
**12.02.2026**

| ТЕК.БР. /NR.TEK | Р: | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| **04-19/2020** | **1:150** | **A.06** |

A1 (594x841mm)

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс-CONDO HOTEL на КО Седларево,**
**Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП 1(I-5 – I-455)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-CONDO HOTEL në KK Sallarevë,**
**komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP 1(I-5 – I-455)**



**ЛОКАЦИЈА:** КО Седларево, општина Желино
**LOKACIONI:** KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

**ИНВЕСТИТОР:** Општина Желино
**INVESTITORI :** Komuna e Zhelinës

**ПРОЕКТАНТ :** "Про-инженеринг" – Тетово
**PROJEKTUES :** "Pro-inxhenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-19/2020

## А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :
## PROJEKTI ARKITEKTONIK :

## ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.
## PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .

**за изградба на хотелски комплекс- CONDO HOTEL, ТИП 1(I-5 – I-455) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-CONDO HOTEL, TIPI 1(I-5 – I-455) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mireme Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж.*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленсковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJTJA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... M=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... M=1:2500
A.03. Основа на темели ..... M=1:100.
A.04. Основа на приземје(објект 1) ..... M=1:100.
A.05. Основа на кат 1(објект1) ..... M=1:100.
A.06. Основа на приземје(објект 2) ..... M=1:100.
A.07. Основа на кат 1(објект 2) ..... M=1:100.
A.08. Петта фасада ..... M=1:100.
A.09. Пресек 1-1 ..... M=1:100.
A.010 Фасади ..... M=1:100.
A.011. Фасади ..... M=1:100.
A.012. Фасади ..... M=1:100.
A.013. Фасади ..... M=1:100.

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-CONDO HOTEL,ТИП 1(I-5 – I-455), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### I.ОПШТИ ПОДАТОЦИ:

По барање на инвеститорот, а во согласност со позитивната законска регулатива се изработува **Идеен проект** за изградба на хотелски комплекс-CONDO HOTEL, ТИП 1(I-5 –I-455), **КО Седларево, општина Желино ,** со намена на градба **Б 5.1-хотелски комплекси-CONDO HOTEL,**ТИП 1(I-5 –I-455).

### II.ОПИС НА ЛОКАЦИЈАТА:

Предметната локација се наоѓа на КО Седларево, општина Желино. Вкупнат површина на градежната парцела е **804219,186 м²**.

### III.ФУНКЦИЈА

Проектот претставува приватна луксузна терасеста вила наменета за едно семејство. Се состои од две вили од по 150 м², вертикално поставени во каскадна архитектонска композиција.

Објектот ги интегрира станбените простории и карпорт просторот во една единствена, функционално организирана станбена целина.

Каскадната форма овозможува подобар квалитет на просторот, поголема приватност и визуелна поврзаност со околината, задржувајќи единствен и препознатлив архитектонски идентитет.

### IV.КАТНОСТ-(за секоја од двете вили сместени во еден објект)

Објектот се состои од следните нивоа:

- **Приземје (Ниво 0)**
- **Прв кат (Ниво 1)**

### V. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

**Приземје(Ниво0):**

Го содржи главниот јавен и полу-приватен станбен простор, вклучувајќи влезен хол, репрезентативен дневен престој (great room), семејна дневна соба, трпезарија, кујна,

остава/помошна кујна, гаража, гостински тоалети, складишни простории, соби за дадилка и персонал, простории за персонал, соба за игри, домашно кино, фитнес простор, спа/сауна, како и комуникациски и сервисни површини.

**Прв кат (Ниво 1)**

Наменет за приватниот семеен живот и ги содржи мастер апартманот (главна спална соба, мастер бања и гардеробер), повеќе спални соби со сопствени бањи, перална и технички простории, како и галериски простор со визуелна поврзаност кон главниот дневен простор на приземјето.

## VI. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Вилата е проектирана со систем на темелење со анкерување, прилагоден на конкретните теренски услови и со цел обезбедување на конструктивна стабилност.

Подигнатата конструкција овозможува ефикасна дренажа, подобрена природна вентилација и јасна физичка поврзаност помеѓу пејзажното уредување, пристапните точки и волуменската композиција на објектот.

## VII. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДЕН КОНЦЕПТ

Фасадниот концепт претставува комбинација од:

- Ѕидни површини со текстура на камен и детали од дрвена облога
- Вертикални и хоризонтални архитектонски елементи
- Конзолни балконски испусти и перголни структури
- Кос покрив

Избраните материјали се во функција на изразување на трајност, елеганција и префинет станбен карактер, без акцент на техничките спецификации, туку на визуелниот и архитектонскиот идентитет на објектот.

## VIII. КОНСТРУКЦИЈА

Општата конструкција на објектот се состои од:

- **Конструктивни столбови:** армирано-бетонски столбови со димензии 400 x 250 mm.
- **Носечки ѕидови:** изведени од лиен армиран бетон (АБ конструкција).
- **Меѓукатни плочи:** армирано-бетонски плочи со дебелина од 200 mm, бетон класа C25/30, армирани со арматурна мрежа.

- **Прозорци и лизгачки врати:** алуминиумска столарија со големи стаклени површини, трослојно стакло и HS (подигнувачко-лизгачки) систем.
- **Покрив:** пирамидален четириводен и вкрстено-четириводен покрив во медитерански стил, покриен со глинени ќерамиди.

## IX. ПОСЕБНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Мастер апартман со гардеробер (walk-in closet) и приватна бања
- Приватен карпорт

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPËRFAQEVE SHFRYTËZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект-Тип 1(I-5 – I-455)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | Б 5.1 – Хотелски комплекс- CONDO HOTEL |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.број 04-15/2020 |

## 1.2. Преглед на нето корисни површини
## Pasqja e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme

**ПРИЗЕМЈЕ (Б 5.1)**

| Р.бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Дневна соба | 73,42 | 1,00 | 73,42 | Керамика / Qeramikë |
| 2 | Бц со бања | 6,60 | 1,00 | 6,6 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 80,02 | | | |

**КАТ ВО Б 5.1**

| Р.бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Спална соба 1 | 12,47 | 1,00 | 12,47 | Керамика / Qeramikë |
| 2 | Спална соба 2 | 12,61 | 1,00 | 12,61 | Керамика / Qeramikë |
| 3 | Бц со бања 1 | 4,96 | 1,00 | 4,96 | Керамика / Qeramikë |
| 4 | Спална соба 3 | 9,58 | 1,00 | 9,58 | Керамика / Qeramikë |
| 5 | Ходник | 13,87 | 1,00 | 13,87 | Керамика / Qeramikë |
| 6 | Оплишен простор | 5,97 | 0,30 | 1,698 | Гранит / Granit |
| 7 | Бц со бања 2 | 5,29 | 1,00 | 5,29 | Керамика / Qeramikë |
| 8 | Гардероба | 8,53 | 1,00 | 8,53 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 79,42 | | | |

**ПРИЗЕМЈЕ (Б 5.1)**

| Р.бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Дневна соба | 66,94 | 1,00 | 66,94 | Керамика / Qeramikë |
| 2 | Бц со бања | 5,74 | 1,00 | 5,74 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 72,58 | | | |

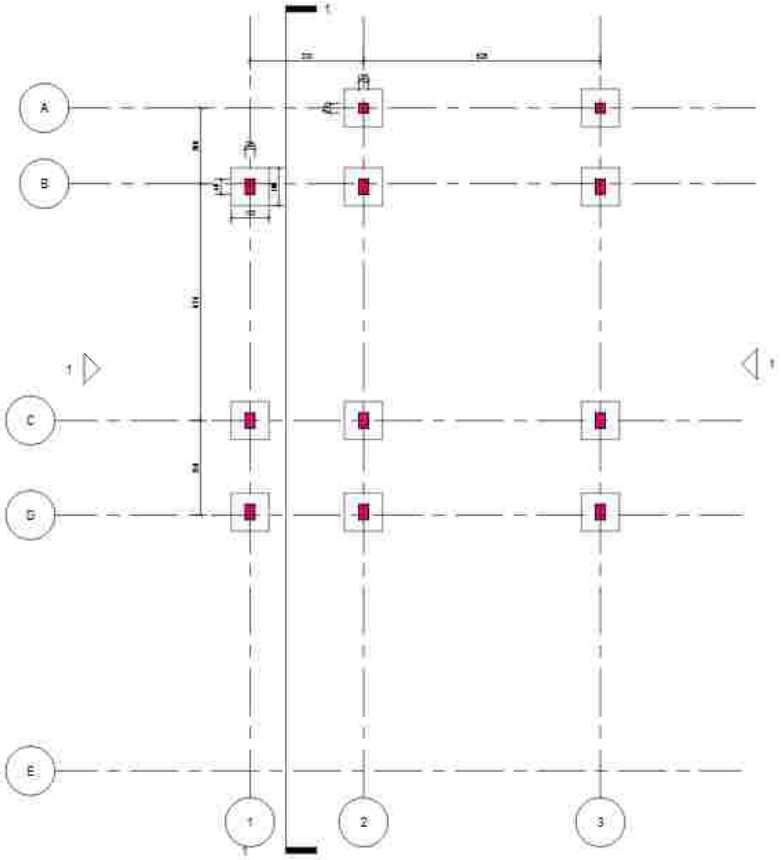
**КАТ ВО Б 5.1**

| Р.бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ходник | 11,06 | 1,00 | 11,06 | Керамика / Qeramikë |
| 2 | Оплишен простор | 5,96 | 0,30 | 1,788 | Гранит / Granit |
| 3 | Бц со бања 1 | 7,11 | 1,00 | 7,11 | Керамика / Qeramikë |
| 4 | Гардероба | 6,45 | 1,00 | 6,5 | Керамика / Qeramikë |
| 5 | Спална соба 1 | 12,84 | 1,00 | 12,84 | Керамика / Qeramikë |
| 6 | Спална соба 2 | 13,41 | 1,00 | 13,41 | Керамика / Qeramikë |
| 7 | Бц со бања 2 | 4,96 | 1,00 | 4,96 | Керамика / Qeramikë |
| 8 | Спална соба 3 | 12,37 | 1,00 | 12,37 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 74,20 | | | |

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**
**за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**
**Фаза: А.Архитектонски проект-Тип 1(I-5 – I-455)**




Pro-Engineering

Д.П.Т.У. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 5S.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5S.1 - kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna Zhelinë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUES

**Муса Мулиџа, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ(ОБЈЕКТ БР.1)**

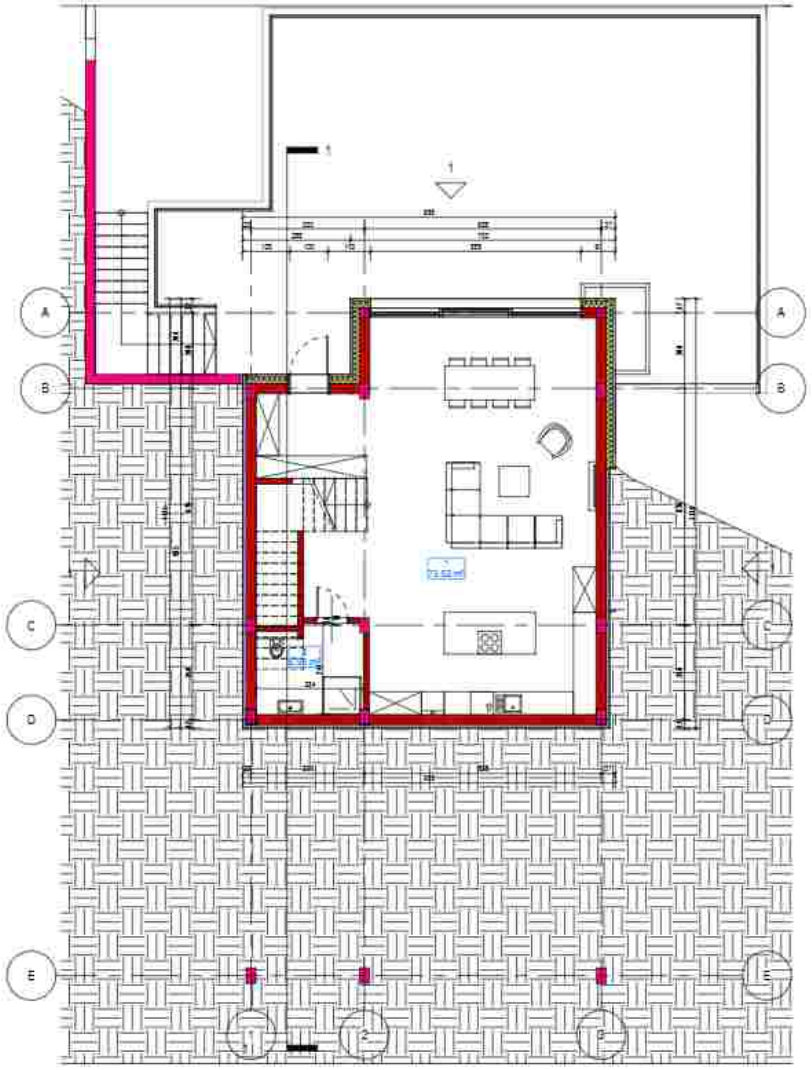
**BAZA E : THEMELEVE(OBJEKTI NR.1)**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

N



Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 55.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 55.1- kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna Zhelinë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Сеџирево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инжинеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhinering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| Ред.бр. / Nr. rend. | Опис на архитектонски / Технички / архитектура | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Сервисна соба | 13.50 |
| 2 | Вкупно | 13.50 |
| | Вкупно нето површина во објектот / Sipërfaqja neto totale në objekt | 69.00 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

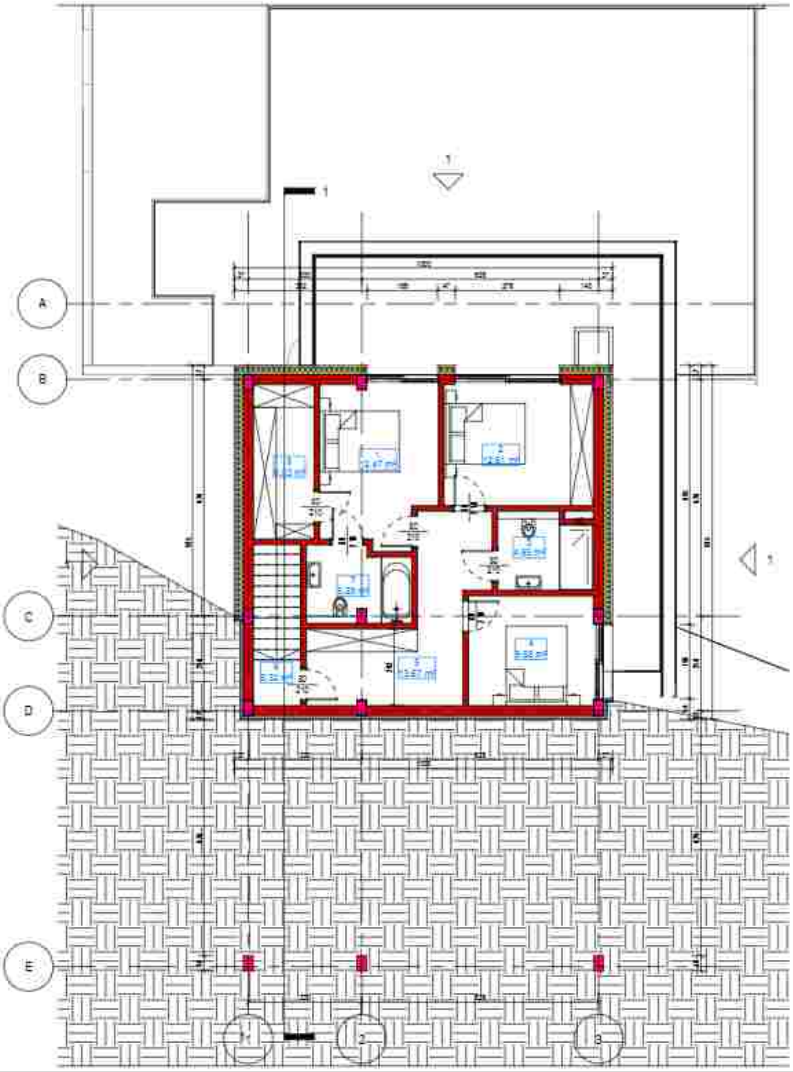
**ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ(ОБЈЕКТ БР.1)**

**BAZË E PËRDHE SË N(OBJEKTI NR.1)**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.02 |




Pro-Engineering

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 5*.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5*.1- kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenaring SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËS

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| Р.бр. / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i ambientit | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Влезен ходник | 11.47 |
| 2 | Влезен ходник 2 | 12.81 |
| 3 | Ч.1 со бања 1 | 4.90 |
| 4 | Влезен ходник 3 | 6.28 |
| 5 | Тоалет | 1.97 |
| 6 | Спална соба 1 | 8.83 |
| 7 | Ч.2 со бања 2 | 5.29 |
| 8 | Кујна/дне | 8.83 |
| | Вкупно нето површина на приземје | 70.08 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА КАТ 1(ОБЈЕКТ БР.1)**

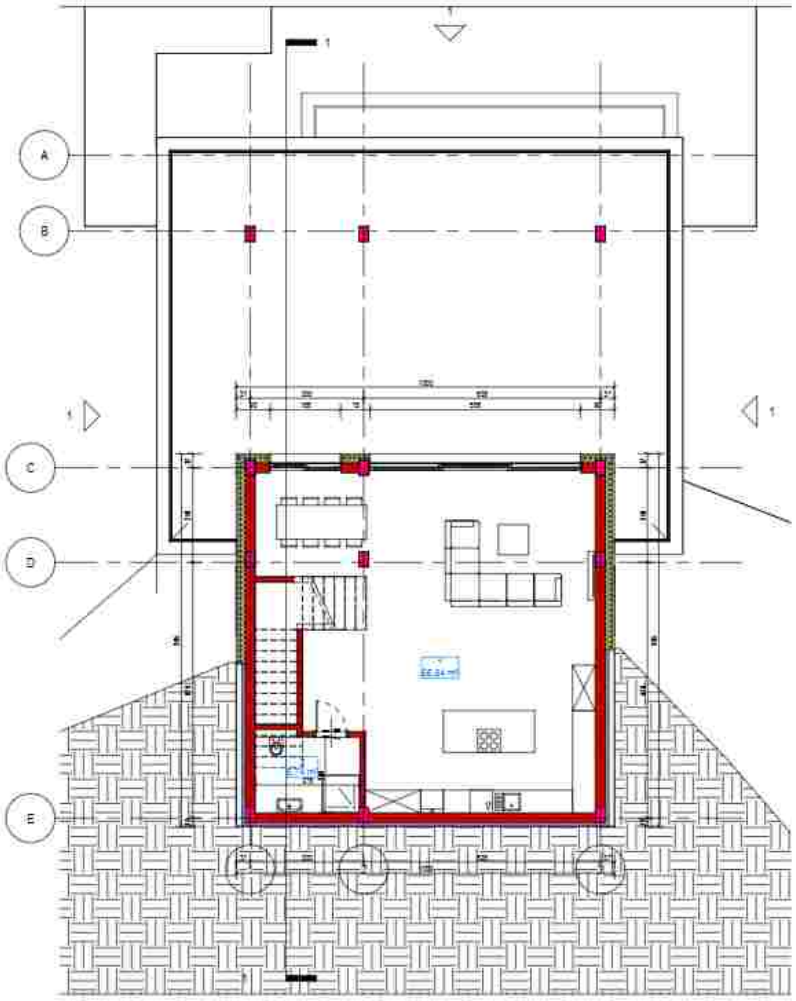
**BAZA E KATIT 1(OBJEKTI NR.1)**

N

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.03 |




**Pro-Engineering**

Д.О.О.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 5S.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5S.1 - kompleks hotelierik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenaring SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPROJEKTUES

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| РЕВИЗИИ/REVIZIONET | Р.бр./ Nr.i rend. | Опис на промената / Përshkrimi i ndryshimit | Одговорно лице/Përgjegjësi në ... |
|---|---|---|---|
| | 1 | Дозвола-ADS | ДЗ.ЗЗ |
| | 2 | Ревизија | Д.Ти |
| | | Вкупно: сите површини во проектот = | 73.56 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ(ОБЈЕКТ БР.2)**

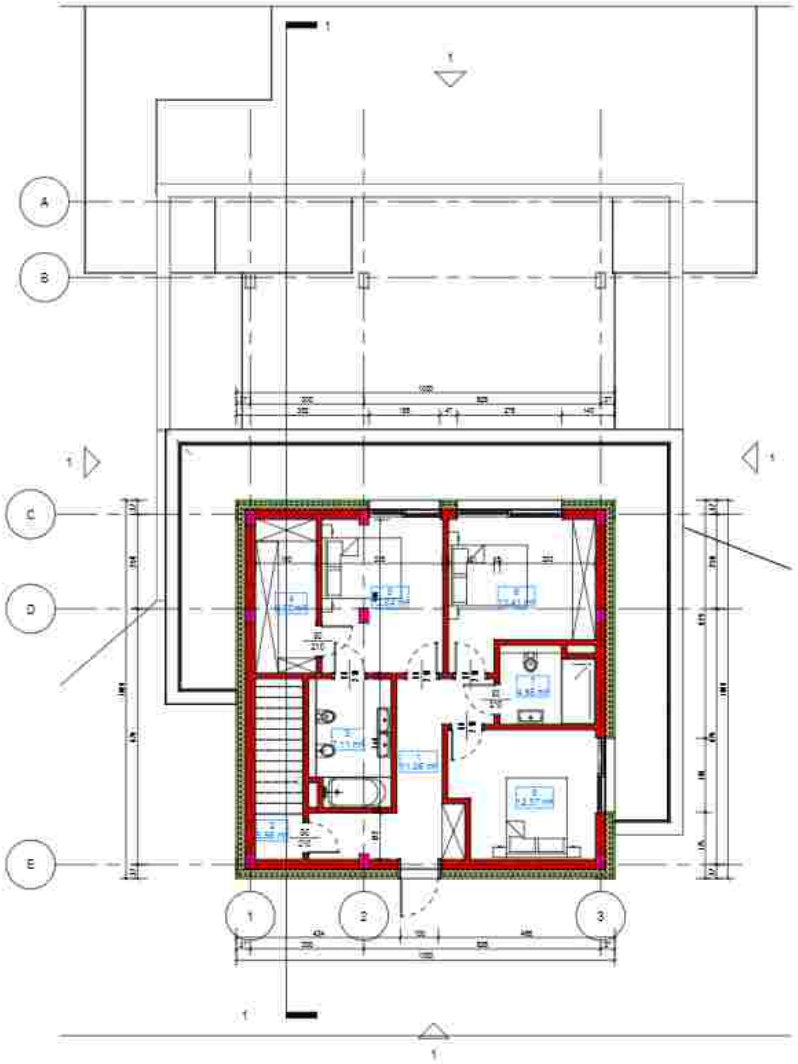
**BAZA E PËRDHESËS(OBJEKTI NR.2)**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕК.БР /NR.TEK. | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.04 |

A3 420x297mm



Pro-Engineering

Д.О.О.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 55.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 55.1- kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPROJEKTUES

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| Ред.бр. / Nr. rend. | Назив на просторија / Hapësirës i emërtimi | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Холл | 11,00 |
| 2 | Канцеларија бр. 1 | 2,00 |
| 3 | WC - мушки | 2,11 |
| 4 | WC - женски | 2,11 |
| 5 | Ходник | 6,00 |
| 6 | Соба за луѓе 1 | 14,04 |
| 7 | Соба за луѓе 2 | 13,41 |
| 8 | Соба за луѓе 3 | 12,57 |
| 9 | Соба за луѓе 4 | 11,26 |
| | Вкупна површина на приземје = | 74,50 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА КАТ 1 (ОБЈЕКТ БР.2)**

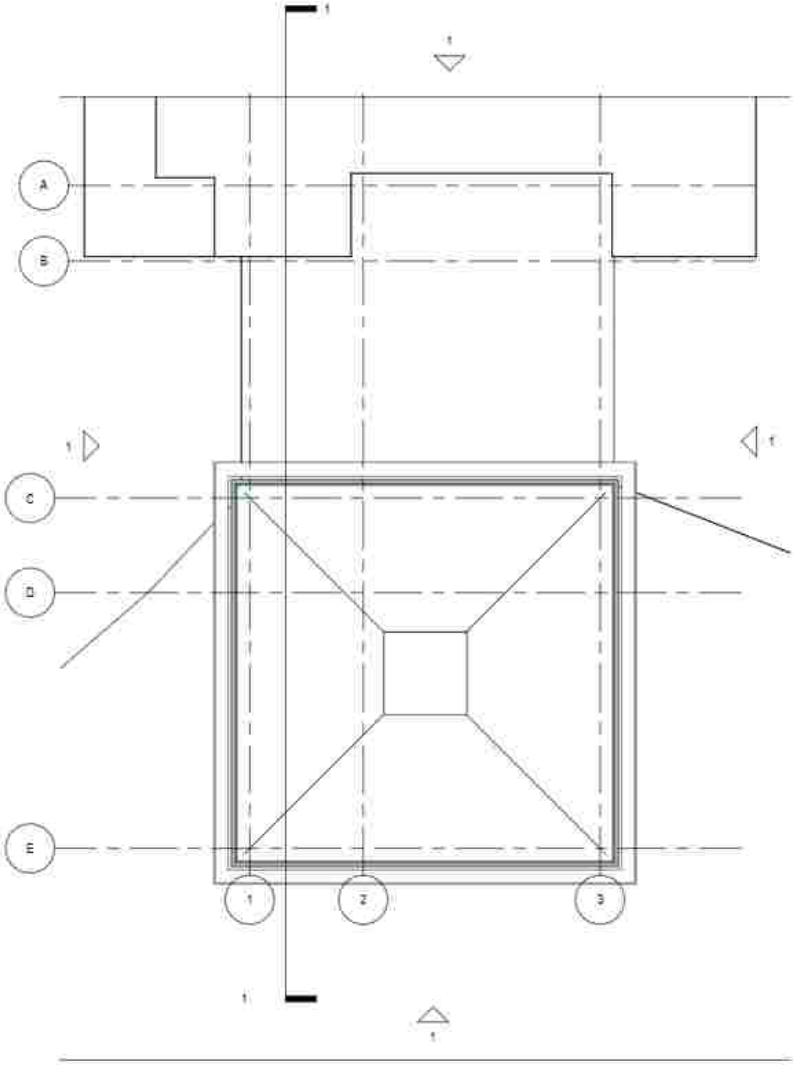
**BAZA E KATIT 1 - (OBJEKTI NR.2)**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.05 |

N




Pro-Engineering
Д.П.Т.У. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 55.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 55.1- kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPROJEKTUESIT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ПЕТТА ФАСАДА**

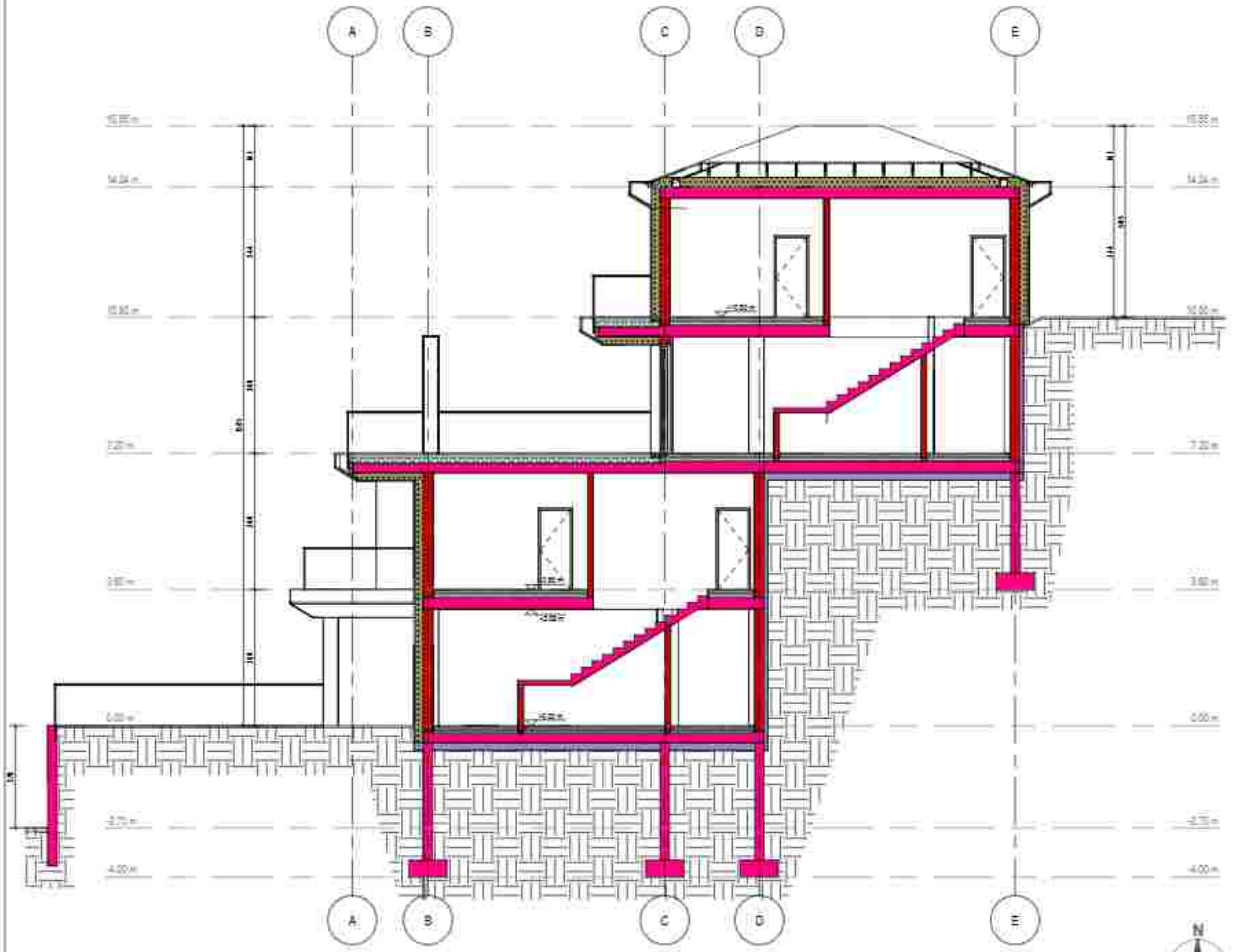
**FASADA E PESTË**

N

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.06 |




Pro-Engineering

Д.О.О.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 55.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 55.1 - kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna Zhelinë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Сеџулариево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

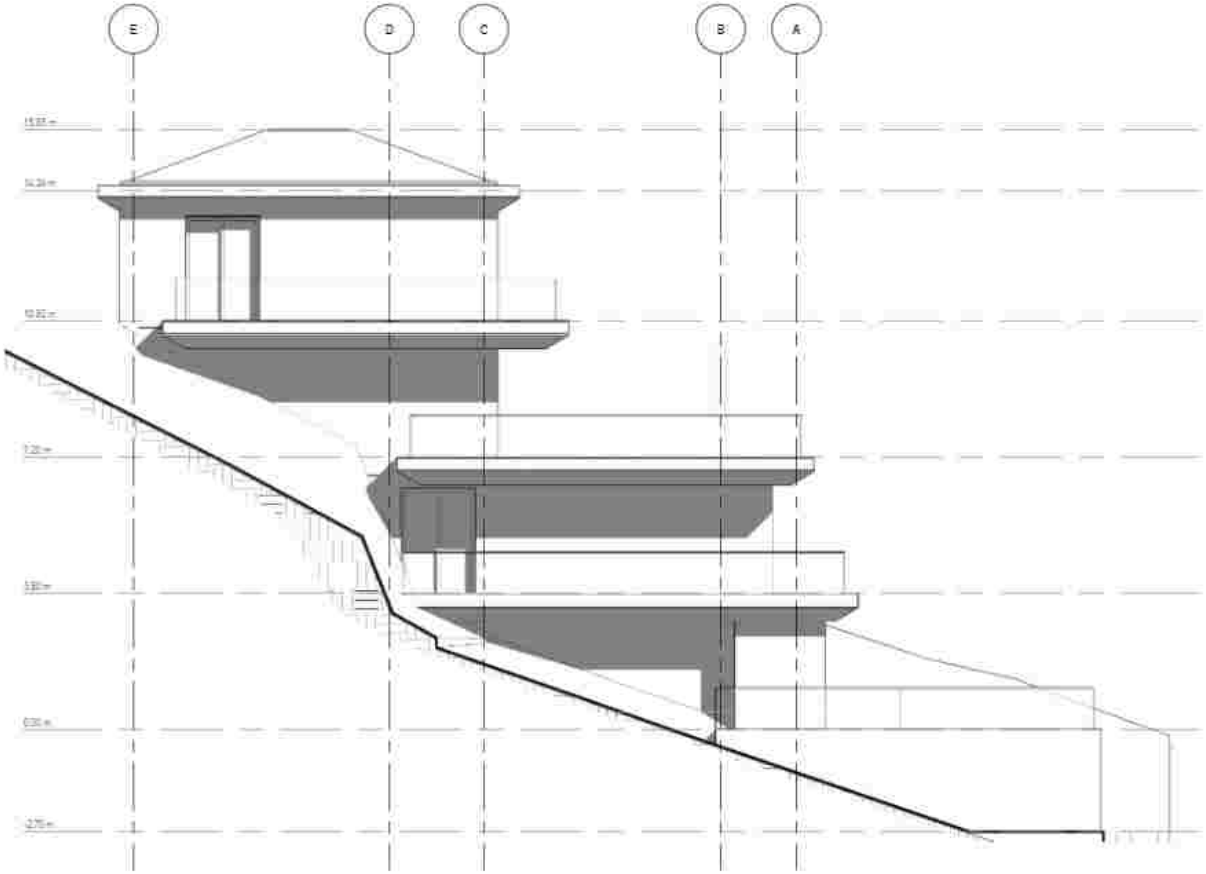
**ПРЕСЕК 1-1**

**PRERJA 1-1**

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.07 |




Pro-Engineering
д.о.о.е.л. "pro-inzenjering-doo-1973883"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ /PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 5.5.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti idear për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5.5.1- kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna Zhelinë

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPËRPUNUESIT

**Муса Мулиџи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

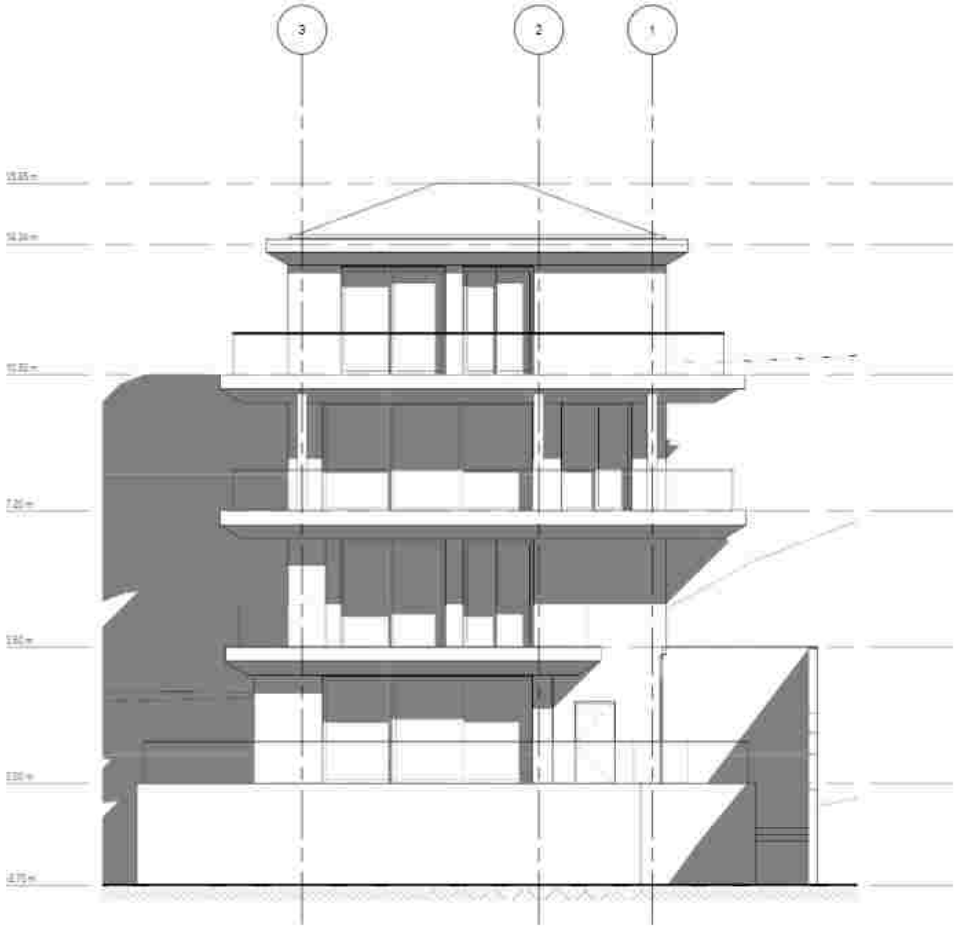
**ФАСАДА 1**

**FASADA 1**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | **A.08** |




Pro-Engineering

Д.О.О.Е. "PRO-INGENIERING DOO TETOVO"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 5.5.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti idejor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5.5.1- kompleks hotelierik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITOR

Општина Желино

Komuna Zhelinë

ЛОКАЦИЈА / LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ / PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ ВО ПРОЕКТИРАЊЕ / BASHKËPUNËTORË NË PROJEKTIMIN

**Муса Мулиџи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДА**

**FASADA 2**

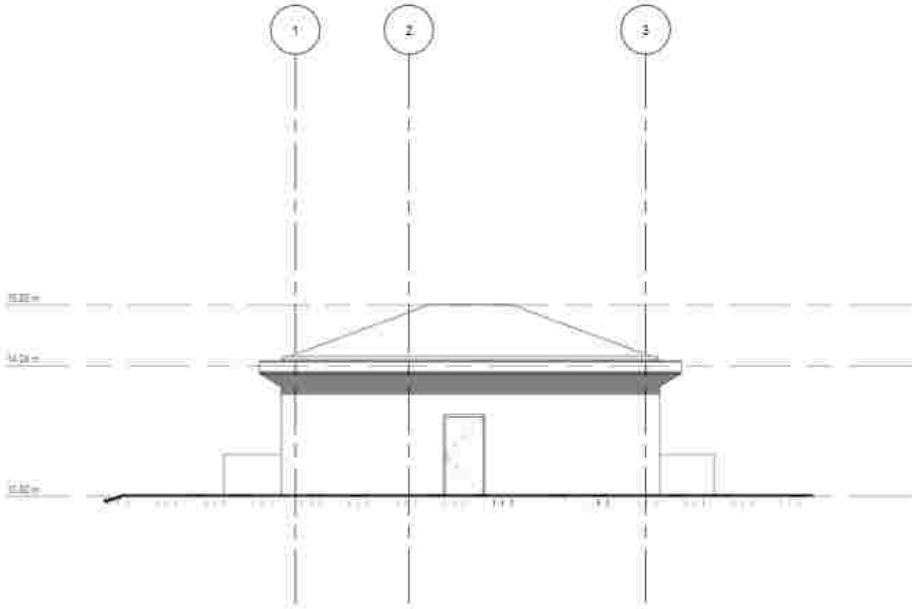
ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР / NR.TEK | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.09 |

N

A2 420x594mm




Pro-Engineering
Д.Т.Т. "PRO-INŽENJERING DOO TETOVO"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 55.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)
Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5.1- kompleks hotelierik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR
Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/VENDNDODHJA
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА/ FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ/PROJEKTUESI
**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК ВО ПРОЕКТИРАЊЕ/BASHKËPUNËTORË NË PROJEKTIM
**Муса Мулиџи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДА 3**

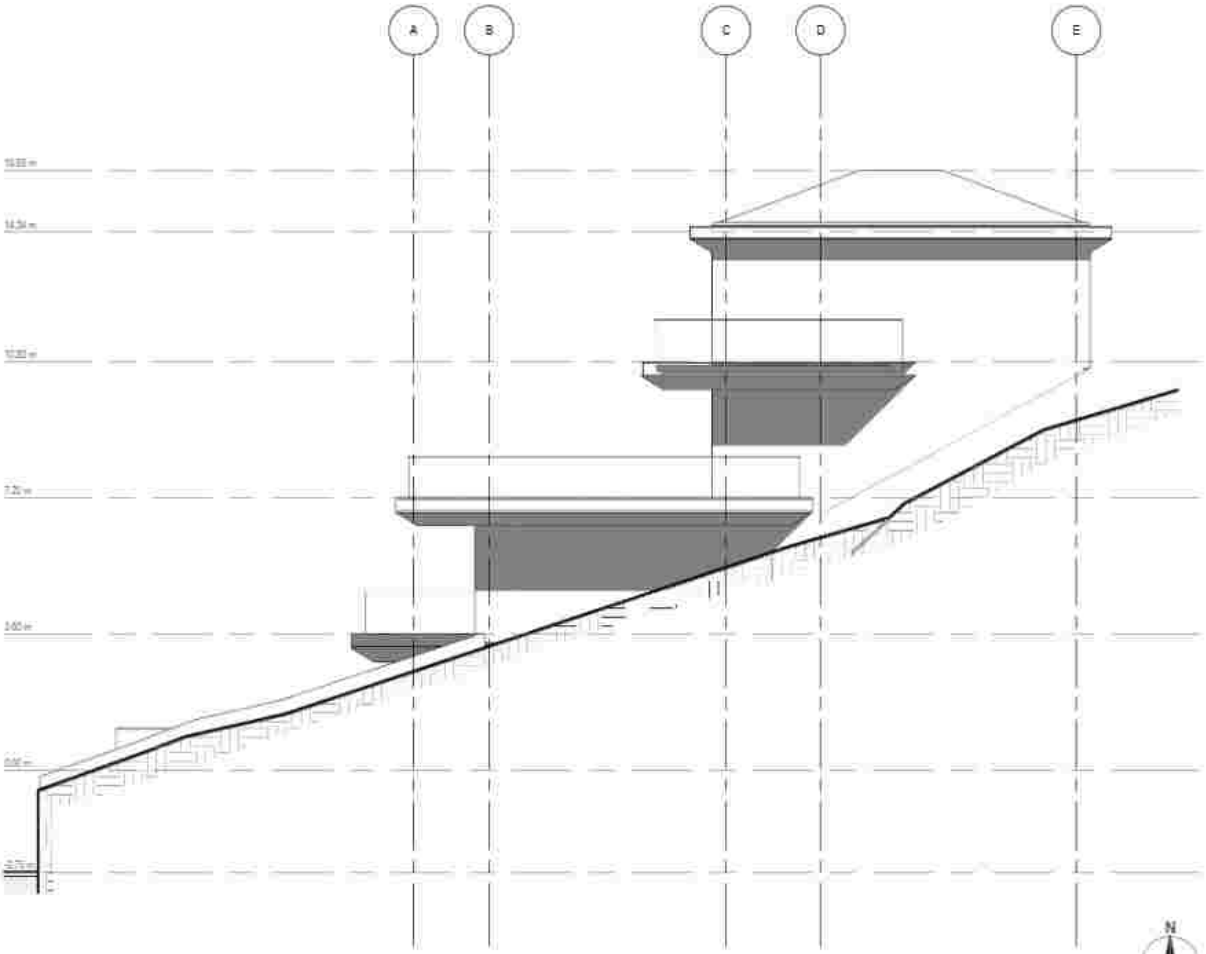
**FASADA 3**

N

ДАТУМ/ DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ БР./NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.10 |

A3 420x297mm




Pro-Engineering

д.о.о.е.л. "Про-Инжинеринг" ДОО Тетово
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на CONDO HOTEL со намена 5.5.1 - хотелски комплекси , тип 1(I-5-I-455)

Projekti ideor për ndërtimin e CONDO HOTEL me destinim 5.5.1- kompleks hotelerik, tip 1(I-5-I-455)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА / LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инжинеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ / PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ ВО ПРОЕКТОТ / BASHKËPUNËTORË NË PROJEKTIN

**Муса Мулиџи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДА 4**

**FASADA 4**

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР / NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.11 |

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- Пансиони на КО Седларево,**
**Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП 2(II1- II-113)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-Bujtina në KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP 2(II1- II-113)**



**ЛОКАЦИЈА: КО Седларево, општина Желино**
**LOKACIONI: KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

**ИНВЕСТИТОР: Општина Желино**
**INVESTITORI : Komuna e Zhelinës**

**ПРОЕКТАНТ : "Про-инженеринг" – Тетово**
**PROJEKTUES : "Pro-inzhenering" – Tetovë**

**Тех.бр.:**
**Nr.lek. : 04-15/2020**

**А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :**
**PROJEKTI ARKITEKTONIK :**

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- пансиони, ТИП 2(II1- II-113) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-bujtina, TIPI 2(II1- II-113) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mireme Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж.*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленсковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJT JA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... M=1:2500
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... M=1:2500
A.03. Основа на темели ..... M=1:100.
A.04. Основа на приземје ..... M=1:100
A.05. Основа на кат 1 ..... M=1:100
A.06. Петта фасада ..... M=1:100
A.07. Пресек 1-1 ..... M=1:100
A.08. Фасади ..... M=1:100.
A.09. Фасади ..... M=1:100.
A.010 Фасади ..... M=1:100.
A.011. Фасади ..... M=1:100.

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-пансиони,ТИП 2(II1- II-113), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### I.ОПШТИ ПОДАТОЦИ:

По барање на инвеститорот, а во согласност со позитивната законска регулатива се изработува **Идеен проект** за изградба на хотелски комплекс - пансиони, ТИП 2(II1- II-113), **КО Седларево, општина Желино ,** со намена на градба: **А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија,** ТИП 2((II1- II-113).

### II.ОПИС НА ЛОКАЦИЈАТА:

Предметната локација се наоѓа на КО Седларево, општина Желино. Вкупна површина на градежната парцела е **804219,186 м²**.

### III.ФУНКЦИЈА

Проектот претставува приватна луксузна вила наменета за едно семејство. Објектот опфаќа станбени простории, простории за забава, велнес содржини. Помошни простории за персоналот, како и гаражен простор, сите интегрирани во еден единствен резиднциален комплекс.

### IV.КАТНОСТ

Објектот се состои од следните нивоа:

- **Приземје**
- **Прв кат**

### V. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

**Приземје**

Приземје содржи предвлез, простории за дневен престој, дневна соба со кујна и трпезарија, една спална соба со посебна бања и гардероба и една бања.

**Прв кат**

Наменет за приватниот семеен живот и ги содржи мастер апартманот (главна спална соба, мастер бања и гардеробер), повеќе спални соби со сопствени бањи, перална и

технички простории, како и галериски простор со визуелна поврзаност кон главниот дневен простор на приземјето.

## VI. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Вилата е проектирана со систем на темелење со анкерување, прилагоден на конкретните теренски услови и со цел обезбедување на конструктивна стабилност.

Подигнатата конструкција овозможува ефикасна дренажа, подобрена природна вентилација и јасна физичка поврзаност помеѓу пејзажното уредување, пристапните точки и волуменската композиција на објектот.

## VII. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДЕН КОНЦЕПТ

Фасадниот концепт претставува комбинација од:

- Ѕидни површини со текстура на камен и детали од дрвена облога
- Вертикални и хоризонтални архитектонски елементи
- Конзолни балконски испусти и перголни структури
- Кос покрив

Избраните материјали се во функција на изразување на трајност, елеганција и префинет станбен карактер, без акцент на техничките спецификации, туку на визуелниот и архитектонскиот идентитет на објектот.

## VIII. КОНСТРУКЦИЈА

Општата конструкција на објектот се состои од:

- **Конструктивни столбови:** армирано-бетонски столбови со димензии 400 x 250 mm.
- **Носечки ѕидови:** изведени од лиен армиран бетон (АБ конструкција).
- **Меѓукатни плочи:** армирано-бетонски плочи со дебелина од 200 mm, бетон класа С25/30, армирани со арматурна мрежа.
- **Прозорци и лизгачки врати:** алуминиумска столарија со големи стаклени површини, трослојно стакло и HS (подигнувачко-лизгачки) систем.
- **Покрив:** пирамидален четириводен и вкрстено-четириводен покрив во медитерански стил, покриен со глинени ќерамиди.

## IX. ПОСЕБНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Мастер апартман со гардеробер (walk-in closet) и приватна бања
- Приватен карпорт

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPËRFAQEVE SHFRYTËZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 2(II1- II-113)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | А 4.1- Хотели, пансиони и згради со вработени и студија тип 2201- 9-113) |
| МЕСТО: | КО Садларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.Број 04-19/2020 |

**II.2. Преглед на нето корисни површини**
**Pamje e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme**

| | Р.Бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина (sipërfaqja) м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ПРИЗЕМЈЕ | 1 | Дневна соба | 82,68 | 1,00 | 82,68 | Керамика / Qeramikë |
| | 2 | Влезен простор | 2,97 | 1,00 | 2,97 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Спална соба | 19,62 | 1,00 | 19,62 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Бц со бања | 4,86 | 1,00 | 4,86 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Ходник | 2,17 | 1,00 | 2,17 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Гардероба | 5,76 | 1,00 | 5,76 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Бц со бања | 7,25 | 1,00 | 7,25 | Керамика / Qeramikë |
| | | Вкупно нето површини во приземје = | 125,41 | | | |

| | Р.Бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина (sipërfaqja) м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| КАТ 1 | 1 | Сместувачки простор | 7,39 | 0,30 | 2,21 | Гранит / Granit |
| | 2 | Ходник | 13,70 | 1,00 | 13,7 | Керамика / Qeramikë |
| | 3 | Спална соба 1 | 13,08 | 1,00 | 13,08 | Керамика / Qeramikë |
| | 4 | Бц со бања 1 | 4,88 | 1,00 | 4,88 | Керамика / Qeramikë |
| | 5 | Спална соба 2 | 12,49 | 1,00 | 12,49 | Керамика / Qeramikë |
| | 6 | Спална соба 3 | 11,80 | 1,00 | 11,8 | Керамика / Qeramikë |
| | 7 | Гардероба 1 | 2,87 | 1,00 | 2,87 | Керамика / Qeramikë |
| | 8 | Спална соба 4 | 22,14 | 1,00 | 22,14 | Керамика / Qeramikë |
| | 9 | Бц со бања 2 | 10,71 | 1,00 | 10,71 | Керамика / Qeramikë |
| | 10 | Гардероба 2 | 7,09 | 1,00 | 7,09 | Керамика / Qeramikë |
| | | Вкупно нето површини во приземје = | 108,14 | | | |

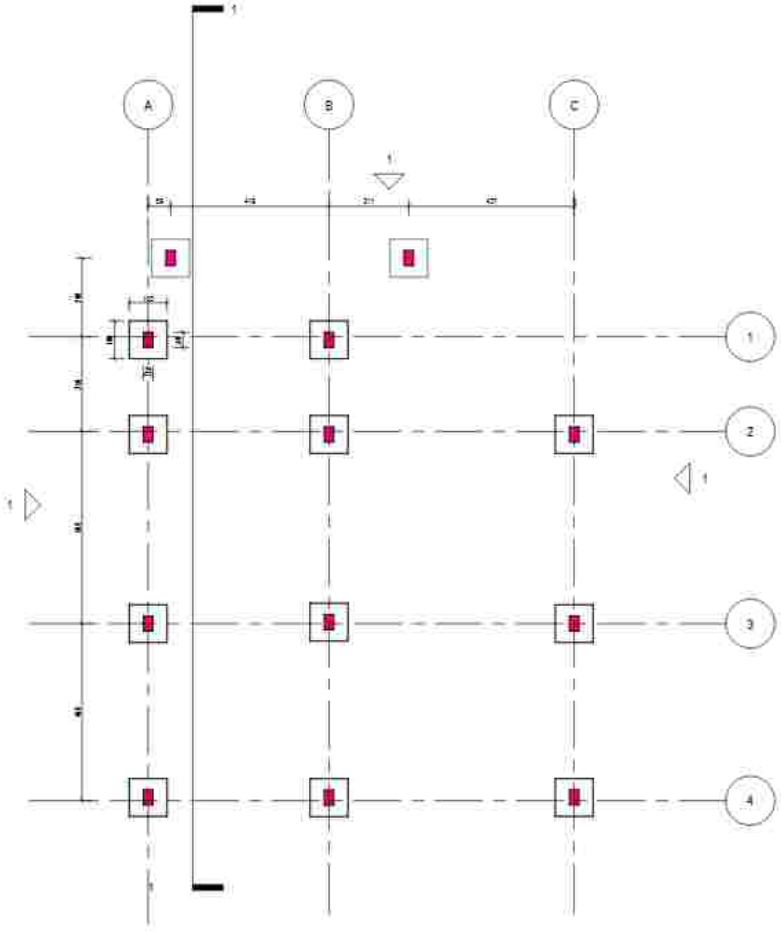
**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 2(II1- II-113)**




N

Pro-Engineering

Д.П.Т.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 2-(II1- II-113)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËS

**Муса Мулиџа, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ**

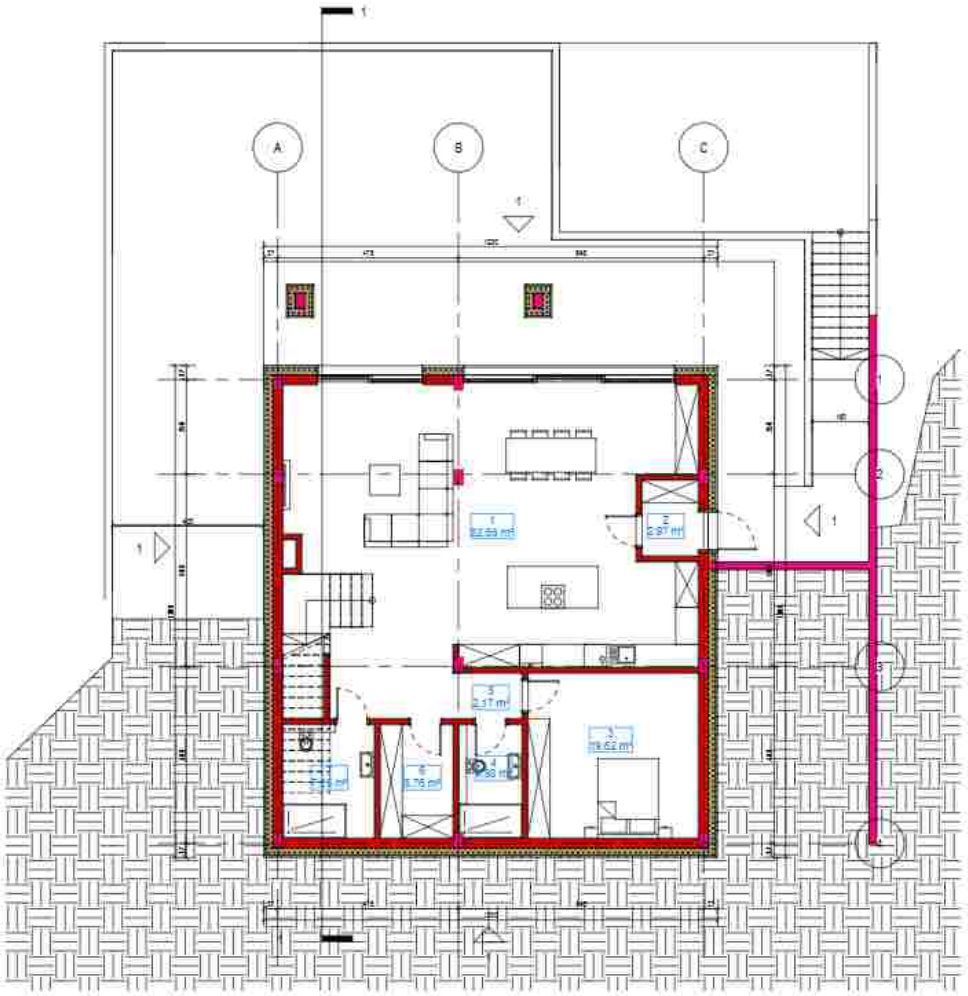
**BAZA E THEMELEVE**

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

A2 420x594mm







**Pro-Engineering**

Д.О.О.Е. "PRO-INŽENJERING" DOO TETOVO
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 2-(II1- II-113)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/ VENDNDODHJA

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК ВАЛИНА/PROJEKTUES

**Муса Мушлији, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| Ред. бр./ Nr.rend. | Опис на просторијата / Përshkrimi i ambientit | Нето површина/ Sipërfaqja neto m² |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | Сметка/ Gjithë | 12.63 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | Вкупно нето површина на просторија | 109.44 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

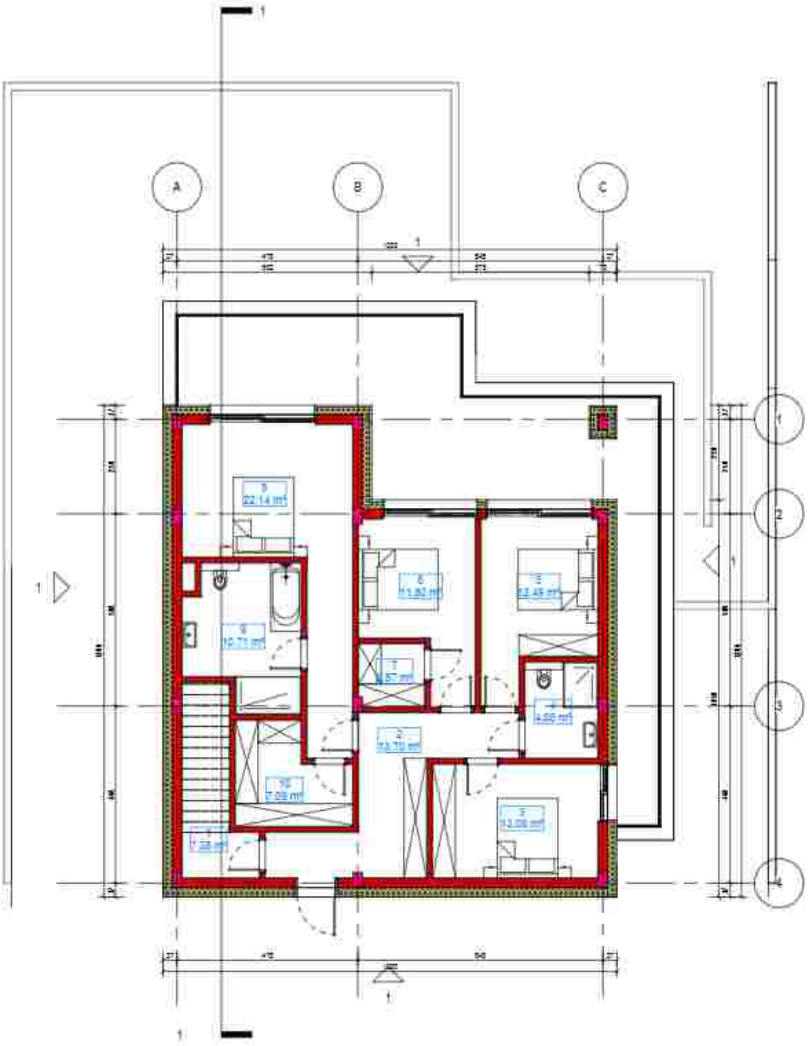
**ОСНОВА НА приземје**

**BAZA E PËRDHESËS**

ДАТУМ/ DATA

12.02.2026

| ТЕКОВ /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.02 |





Pro-Engineering

Pro-Engineering

Pro-Engineering


ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 2-(II1- II-113)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА/LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**

**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА/FAZA

**Архитектура**

**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ/PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**

**Арбена Касами, м.и.а.**

| Р.бр./Nr.rend. | Назив на просторија / Prezantimi i hapësirës | Површина/Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1. | Сервисен простор | 1.28 |
| 2. | Ходник | 13.70 |
| 3. | Спална соба 1 | 13.06 |
| 4. | Дневна соба 1 | 4.60 |
| 5. | Бања/Banjë 1 | 5.67 |
| 6. | Спална соба 2 | 11.82 |
| 7. | Бања/Banjë 2 | 12.45 |
| 8. | Спална соба 3 | 12.45 |
| 9. | Бања/Banjë 3 | 10.71 |
| 10. | Тремот/Ballkoni | 7.09 |
| 11. | Влезен простор | 22.14 |
| | Вкупна нето површина на просторија / | 116.70 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

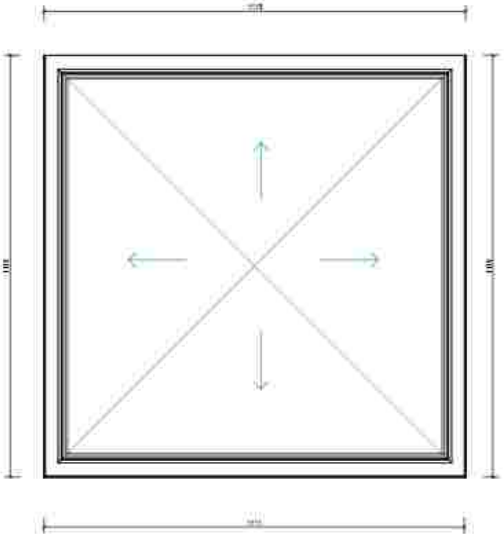
**ОСНОВА НА кат 1**

**BAZA E KATIT 1**

ДАТУМ/DATA

12.02.2026

| ТЕКОВ /NR.TEK | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.03 |



Pro-Engineering

Д.П.Т.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 2-(II1- II-113)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТОМ

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДООЕЛ, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Ingjenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ПЕТТА ФАСАДА**

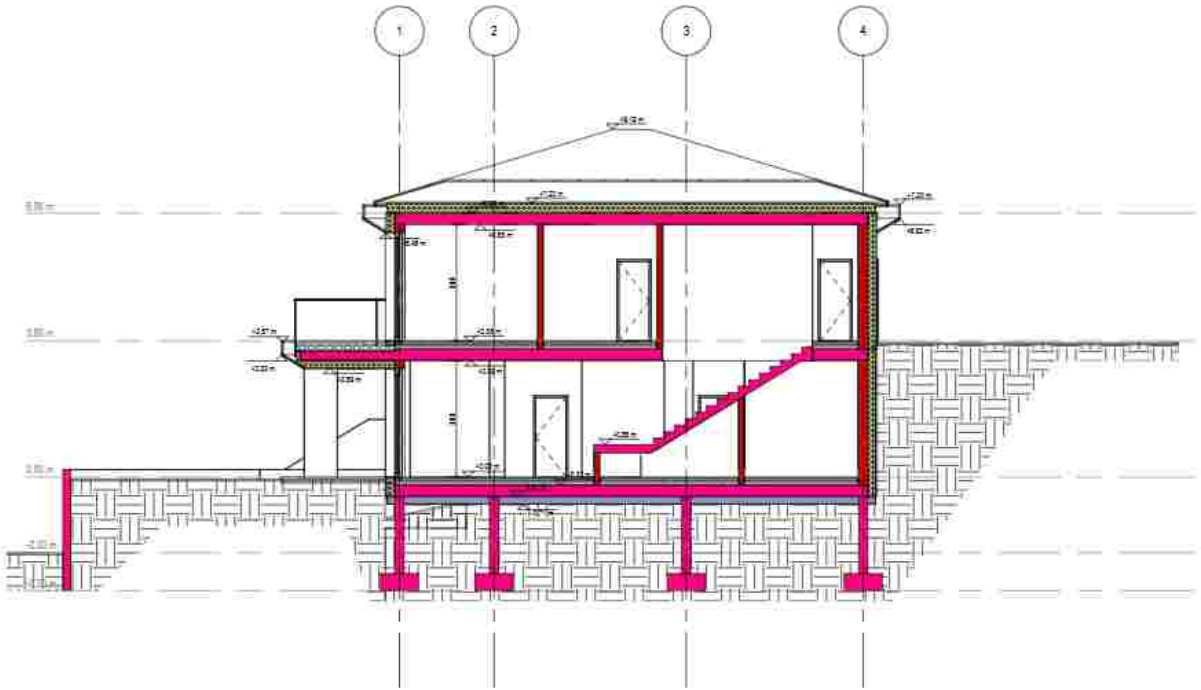
**FASADA E PESTË**

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕКЈБР /NR.TEK. | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.04 |

N




Pro-Engineering
Д.П.Т.У. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 2-(II1- II-113)
Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА/LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ/PROJEKTUESI
**Мирјем Ферати, д.и.а.**

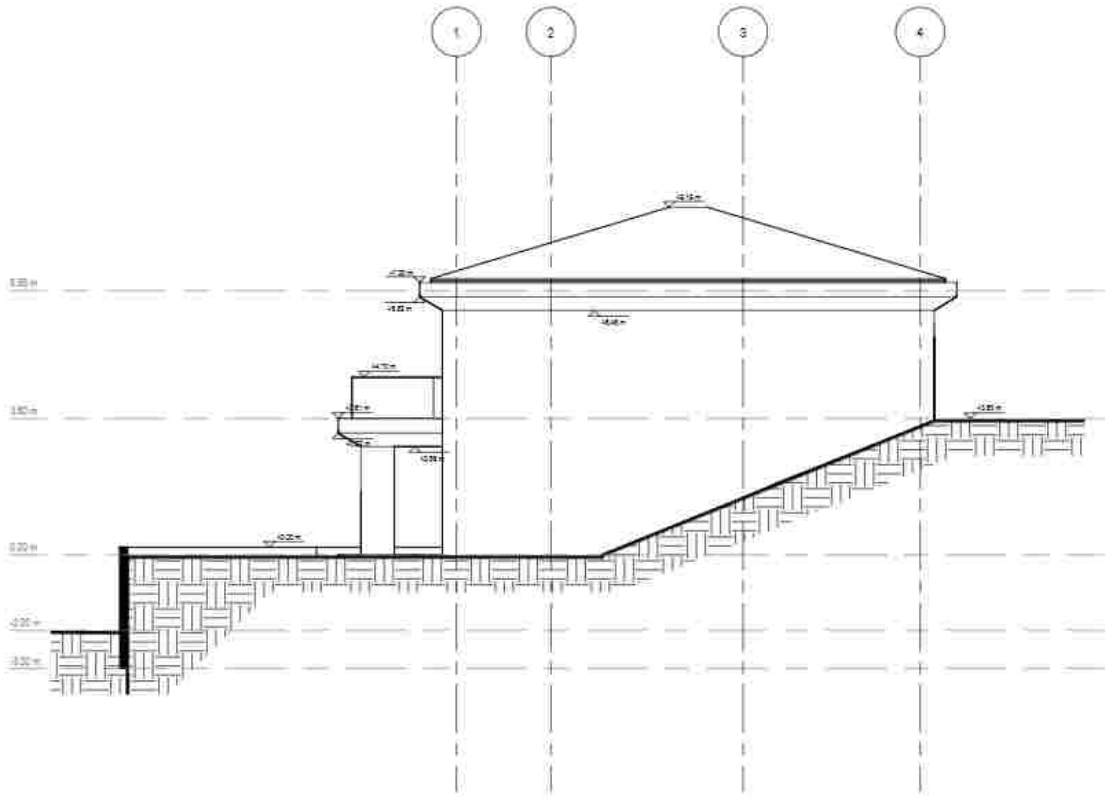
СОРАБОТНИК ВАЛИНГ/PËRPUNUES
**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ПРЕСЕК 1-1**

**PRERJE 1-1**

ДАТУМ/ DATA
12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.05 |




Pro-Engineering
Д.П.Т.У. "PRO-INŽENJERING" DOO TETOVO
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 2-(II1- II-113)
Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR
Општина Желино

Komuria e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuria e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ ВО ИЗРАБОТКАТА/PROJEKTUESIT
**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

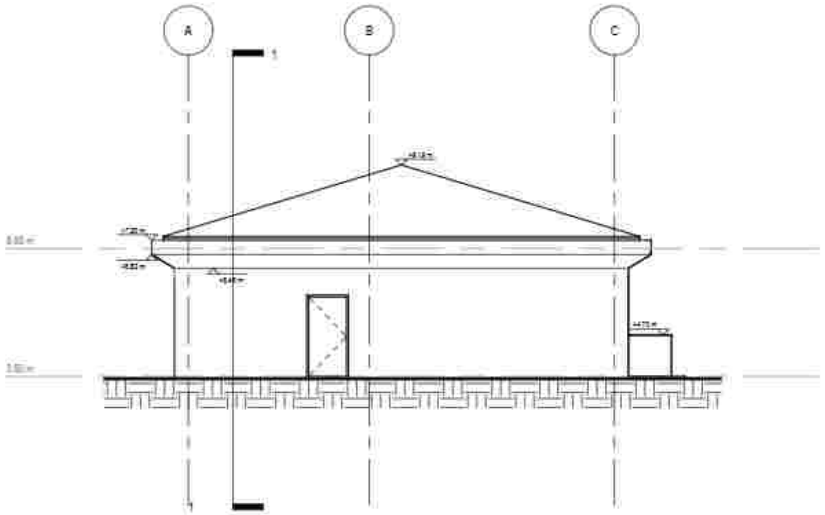
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДА 1**

**FASADA 1**

ДАТУМ/ DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ БР./NR.TEK. | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.06 |

N




Pro-Engineering
Д.П.Т.У. "PRO-INŽENJERING" DOO TETOVO
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 2-(II1- II-113)
Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/VENDNDODHJA
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК ВАЛИНГ/PROJEKTUES
**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДА 2**

**FASADA 2**

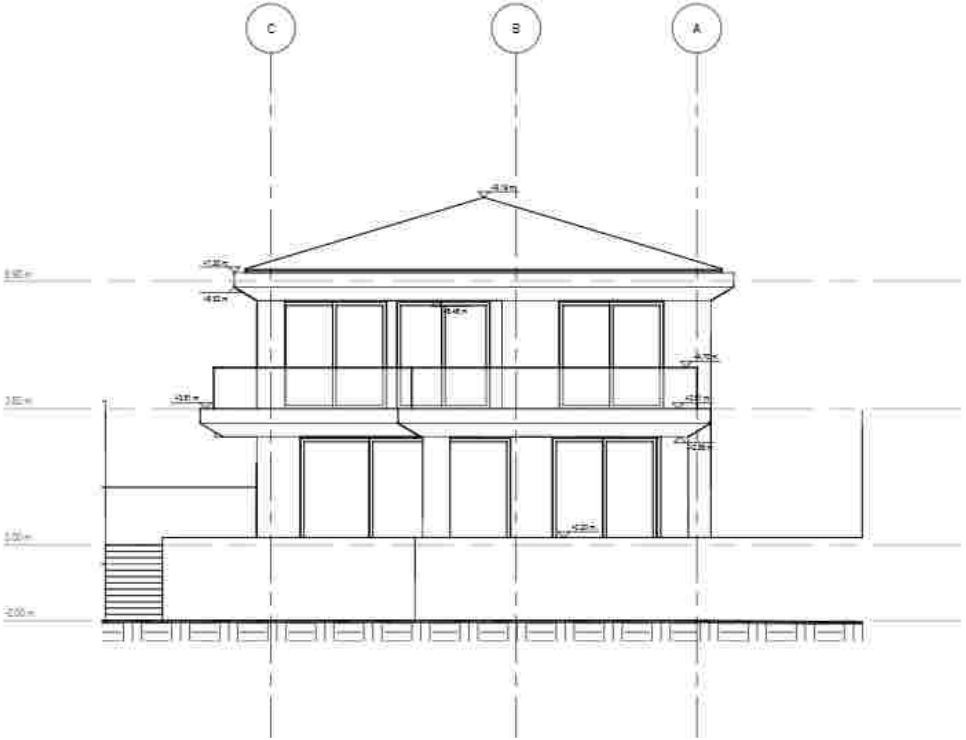
ДАТУМ/ DATA
12.02.2026

ТЕЛБР /NR.TEK. 04-19/2020

Р: 1:100

БРОЈ / FLETA A.07

N




Pro-Engineering
Д.П.Т.У. "PRO-INŽENJERING" DOO TETOVO
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Котели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 2-(II1- II-113)
Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR
Општина Желино

Komuria e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuria e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPROJEKTUES
**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

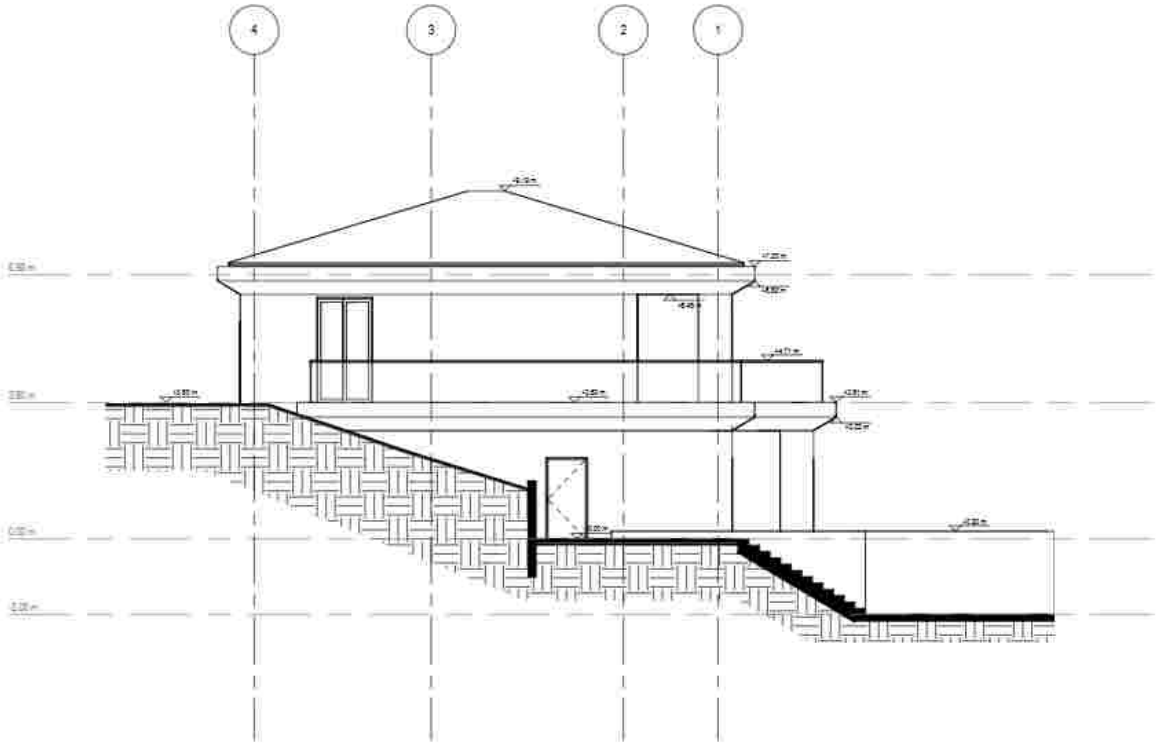
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДА 3**

**FASADA 3**

ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ БР./NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.08 |

N




Pro-Engineering
д.о.о.е.л. Про-инженеринг доо тетово
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 2-(II1- II-113)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 2-(II1- II-113)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR

Општина Желино

Komuria e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuria e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА /PËRMBAJTJA

**ФАСАДА 4**

**FASADA 4**

ДАТУМ/ DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.09 |

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- Пансиони на КО Седларево,**
**Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП 3(II-114 - II-137)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-Bujtina në KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP 3(II-114 - II-137)**



ЛОКАЦИЈА: КО Седларево, општина Желино
LOKACIONI: KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИНВЕСТИТОР: Општина Желино
INVESTITORI : Komuna e Zhelinës

ПРОЕКТАНТ : "Про-инженеринг" – Тетово
PROJEKTUES : "Pro ingjenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-19/2020

**А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :**
**PROJEKTI ARKITEKTONIK :**

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- пансиони, ТИП 3(II-114 - II-137) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-bujtina, TIPI 3(II-114 - II-137) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант**: Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës** : Mireme Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж.*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленсковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJTJA :

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE

1.2 Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... М=1:2500.
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... М=1:2500.
A.03. Основа на темели ..... М=1:100.
A.04. Основа на приземје ..... М=1:100.
A.05. Основа на кат 1 ..... М=1:100.
A.06. Петта фасада ..... М=1:100.
A.07. Пресек 1-1 ..... М=1:100.
A.08. Фасади ..... М=1:100.
A.09. Фасади ..... М=1:100.
A.010 Фасади ..... М=1:100.
A.011. Фасади ..... М=1:100.

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :
## PËRSHKRIMI TEKNIK :

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-пансиони,ТИП 3 (II-114 - II-137), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

### I.ОПШТИ ПОДАТОЦИ:

По барање на инвеститорот, а во согласност со позитивната законска регулатива се изработува **Идеен проект** за изградба на хотелски комплекс - пансиони, ТИП 2(II1- II-113), **КО Седларево, општина Желино ,** со намена на градба: **А4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија,** ТИП 3(**II-114 - II-137**).

### II.ОПИС НА ЛОКАЦИЈАТА:

Предметната локација се наоѓа на КО Седларево, општина Желино. Вкупна површина на градежната парцела е **804219,186 м²**.

### III.ФУНКЦИЈА

Проектот претставува приватна луксузна вила наменета за едно семејство. Објектот опфаќа станбени простории, простории за забава, велнес содржини. Помошни простории за персоналот, како и гаражен простор, сите интегрирани во еден единствен резиднциален комплекс.

### IV.КАТНОСТ

Објектот се состои од следните нивоа:

- **Приземје**
- **Прв кат**

### V. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

**Приземје**

Приземје содржи предвлез, простории за дневен престој, дневна соба со кујна и трпезарија, една спална соба со посебна бања и гардероба и една бања.

**Прв кат**

Наменет за приватниот семеен живот и ги содржи мастер апартманот (главна спална соба, мастер бања и гардеробер), повеќе спални соби со сопствени бањи, перална и

технички простории, како и галериски простор со визуелна поврзаност кон главниот дневен простор на приземјето.

## VI. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Вилата е проектирана со систем на темелење со анкерување, прилагоден на конкретните теренски услови и со цел обезбедување на конструктивна стабилност.

Подигнатата конструкција овозможува ефикасна дренажа, подобрена природна вентилација и јасна физичка поврзаност помеѓу пејзажното уредување, пристапните точки и волуменската композиција на објектот.

## VII. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДЕН КОНЦЕПТ

Фасадниот концепт претставува комбинација од:

- Ѕидни површини со текстура на камен и детали од дрвена облога
- Вертикални и хоризонтални архитектонски елементи
- Конзолни балконски испусти и перголни структури
- Кос покрив

Избраните материјали се во функција на изразување на трајност, елеганција и префинет станбен карактер, без акцент на техничките спецификации, туку на визуелниот и архитектонскиот идентитет на објектот.

## VIII. КОНСТРУКЦИЈА

Општата конструкција на објектот се состои од:

- **Конструктивни столбови:** армирано-бетонски столбови со димензии 400 x 250 mm.
- **Носечки ѕидови:** изведени од лиен армиран бетон (АБ конструкција).
- **Меѓукатни плочи:** армирано-бетонски плочи со дебелина од 200 mm, бетон класа С25/30, армирани со арматурна мрежа.
- **Прозорци и лизгачки врати:** алуминиумска столарија со големи стаклени површини, тројно стакло и HS (подигнувачко-лизгачки) систем.
- **Покрив:** пирамидален четириводен и вкрстено-четириводен покрив во медитерански стил, покриен со глинени ќерамиди.

## IX. ПОСЕБНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Мастер апартман со гардеробер (walk-in closet) и приватна бања
- Приватен карпорт

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : PAMJE E NETO SIPËRFAQEVE SHFRYTËZUESE:

За
**Идеен проект:**
за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 3(II114- II-137)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | А.4.1- Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 3(81)4- II-137) |
| МЕСТО: | КО Седларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.број 04-19/2020 |

**1.2.- Преглед на нето корисни површини**
**Pamja e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme**

| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ПРИЗЕМЈЕ | 1. | Кујна со трпезарија | 77,92 | 1,00 | 77,92 | Керамика / Qeramikë |
| | 2. | Помошен простор за кујна | 8,34 | 0,30 | 2,502 | Керамика / Qeramikë |
| | 3. | Дневна соба | 140,03 | 1,00 | 140,03 | Керамика / Qeramikë |
| | 4. | Спална соба | 17,67 | 1,00 | 17,67 | Керамика / Qeramikë |
| | 5. | Ходник | 7,23 | 1,00 | 7,23 | Керамика / Qeramikë |
| | 6. | Ѕид со бања | 4,64 | 1,00 | 4,64 | Керамика / Qeramikë |
| | 7. | Ѕид | 2,88 | 1,00 | 2,88 | Керамика / Qeramikë |
| | 8. | Гардероба | 12,97 | 1,00 | 12,97 | Керамика / Qeramikë |
| | | Вкупно нето површини во приземје = | 271,58 | | | |

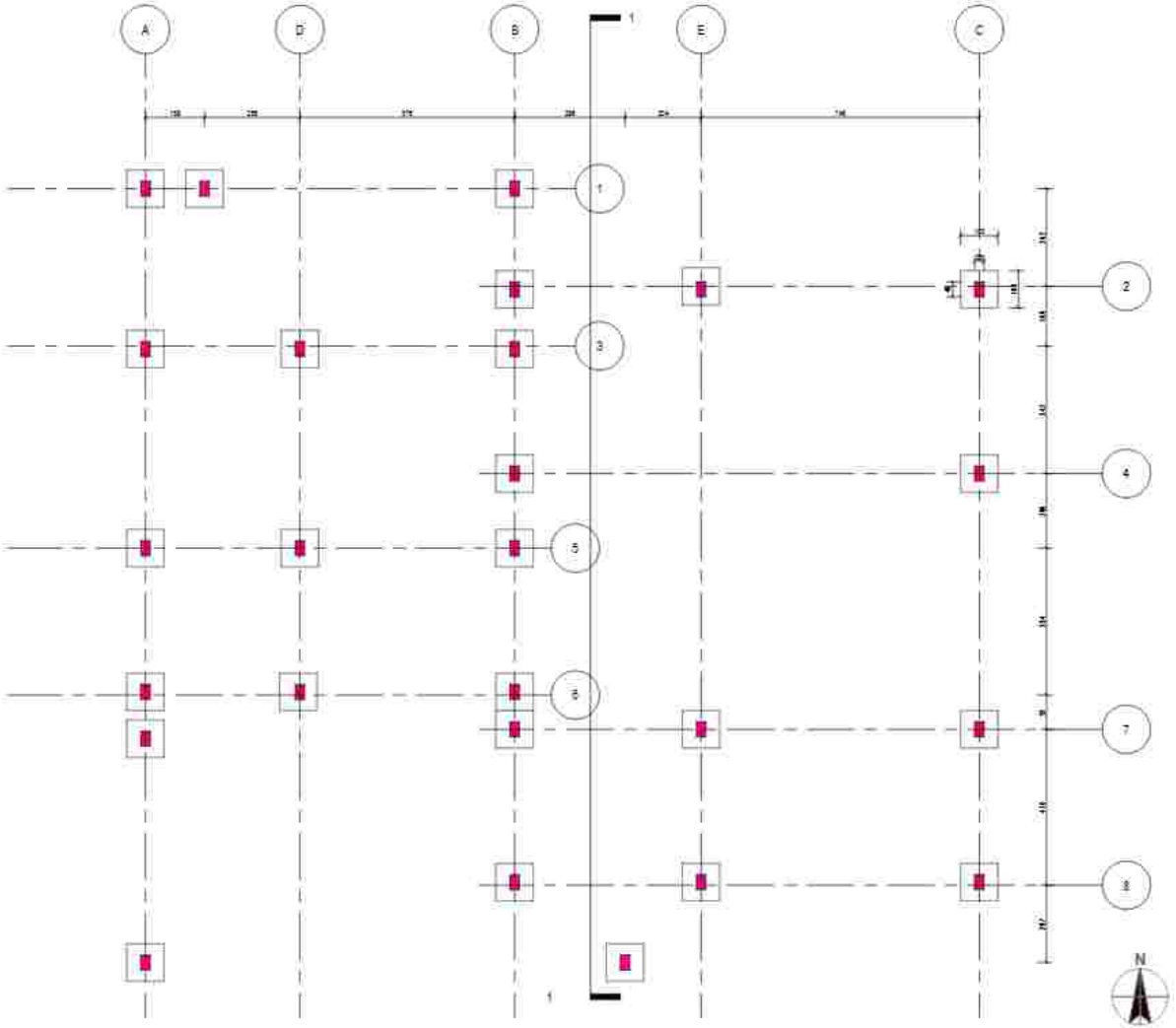
| | Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторија / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| КАТ 1 | 1. | Спална соба 1 | 48,05 | 1,00 | 48,05 | Керамика / Qeramikë |
| | 2. | Гардероба 1 | 19,23 | 1,00 | 19,23 | Керамика / Qeramikë |
| | 3. | Ѕид со бања 1 | 19,77 | 1,00 | 19,77 | Керамика / Qeramikë |
| | 4. | Ходник | 34,28 | 1,00 | 34,28 | Керамика / Qeramikë |
| | 5. | Спална соба 2 | 16,95 | 1,00 | 16,95 | Керамика / Qeramikë |
| | 6. | Спална соба 3 | 16,95 | 1,00 | 16,95 | Керамика / Qeramikë |
| | 7. | Ѕид со бања 2 | 5,25 | 1,00 | 5,25 | Керамика / Qeramikë |
| | 8. | Ѕид со бања 3 | 5,30 | 1,00 | 5,30 | Керамика / Qeramikë |
| | 9. | Спална соба 4 | 21,31 | 1,00 | 21,31 | Керамика / Qeramikë |
| | 10. | Спална соба 5 | 15,39 | 1,00 | 15,39 | Керамика / Qeramikë |
| | 11. | Спална соба 6 | 15,45 | 1,00 | 15,45 | Керамика / Qeramikë |
| | 12. | Ѕид со бања 4 | 6,12 | 1,00 | 6,12 | Керамика / Qeramikë |
| | 13. | Гардероба 2 | 4,35 | 1,00 | 4,35 | Керамика / Qeramikë |
| | | Вкупно нето површини во приземје = | 225,41 | | | |

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 3(II114- II-137)**




Pro-Engineering

Д.О.О.Е. ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Котели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјам Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPUNUES

**Муса Мулиџа, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

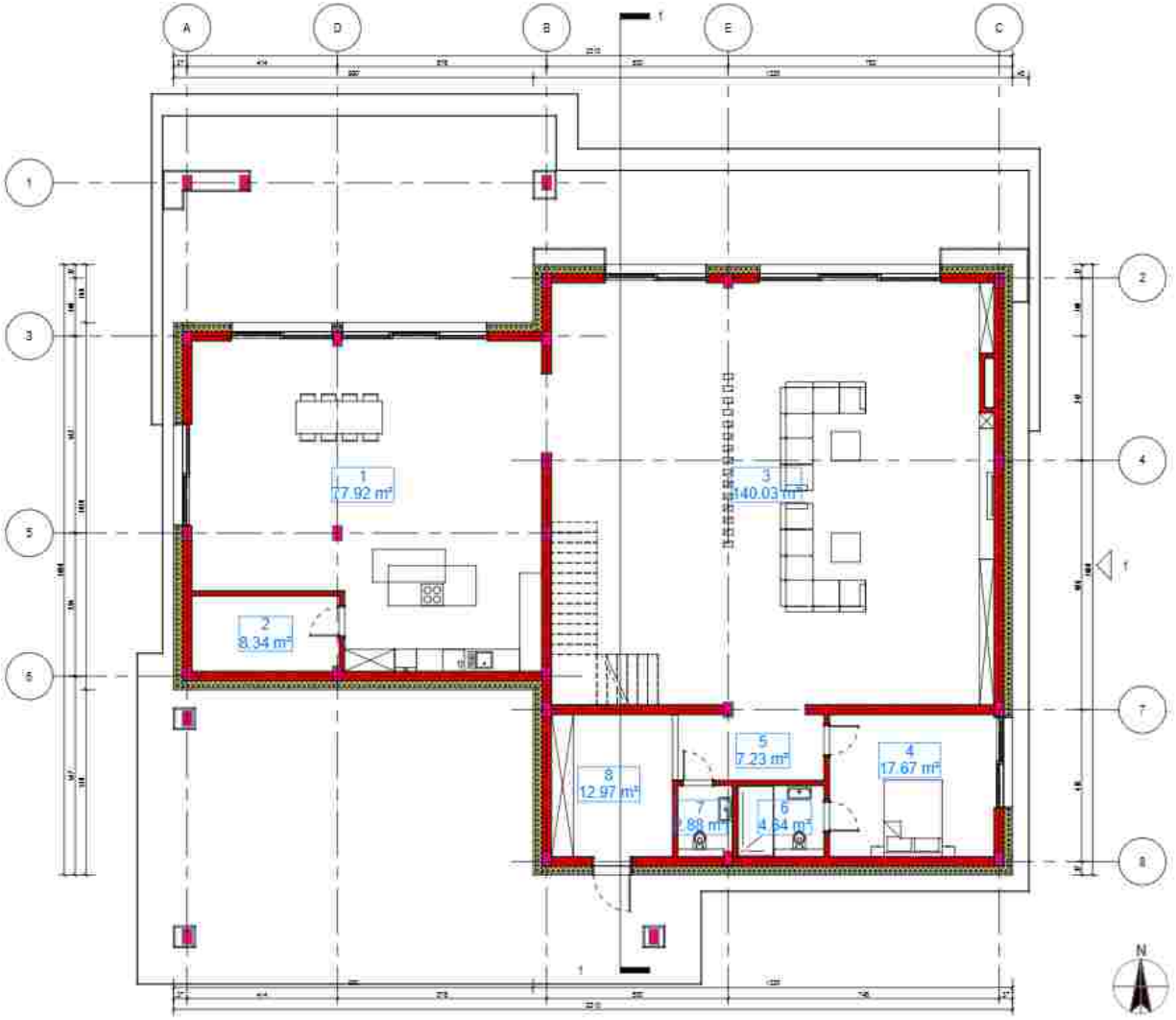
**ОСНОВА НА ТЕМЕЛИ**

**BAZA E THEMELEVE**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |




Pro-Engineering

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPROJEKTUESI

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| R.бр. / Nr.rend. | Опис на архитектура / Përshkrimi i arkitektur | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Простор - хотелиерство | 77.92 |
| 2 | Стаклена површина во ѕид | 8.34 |
| 3 | Сервисен простор | 140.03 |
| 4 | Спална соба | 17.67 |
| 5 | Дневна соба | 7.23 |
| 6 | Бања | 4.64 |
| 7 | Тоалет | 2.88 |
| 8 | Ходник | 12.97 |
| | Вкупна површина на објектот | 271.48 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

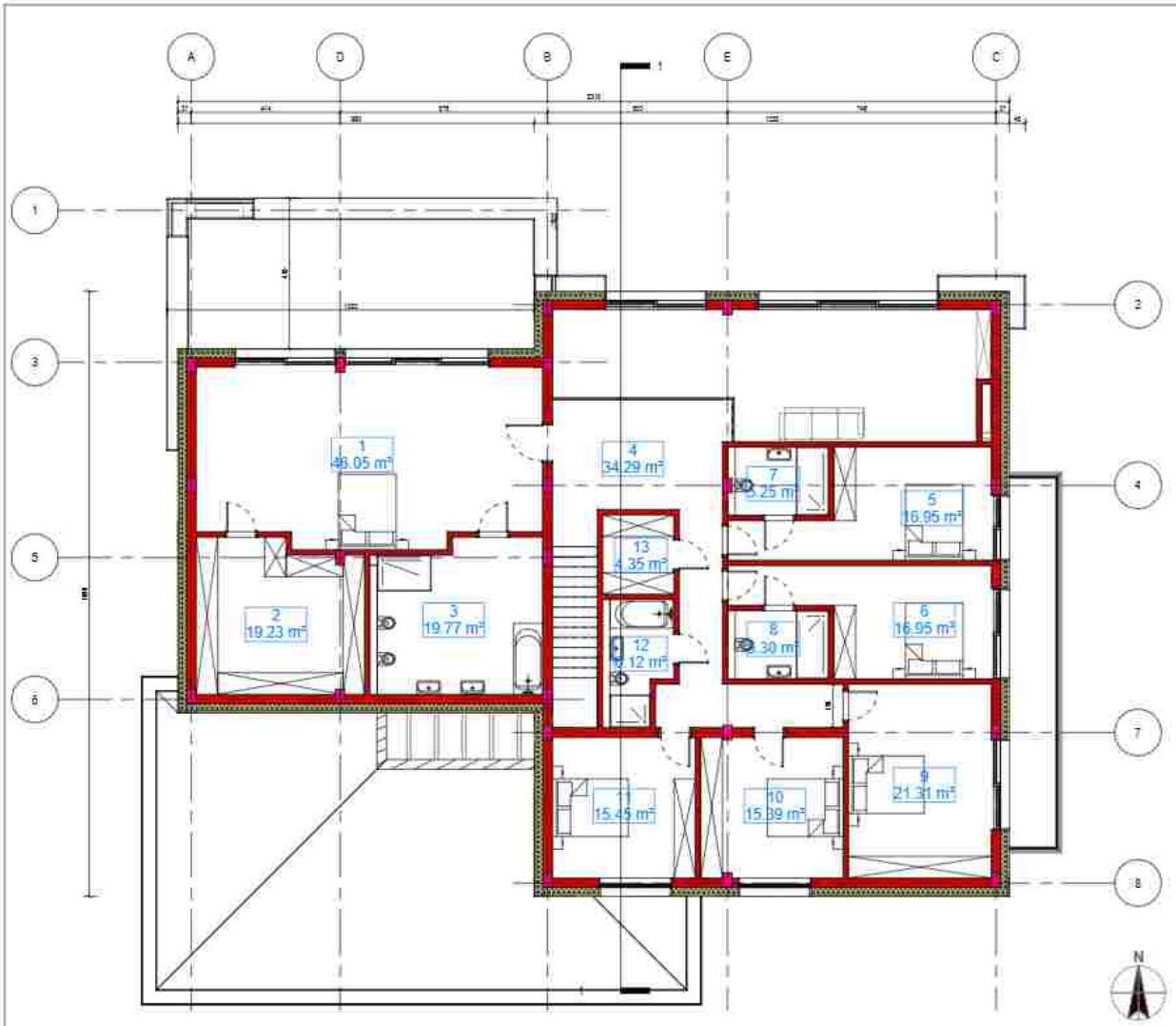
**ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ**

**BAZA E PËRDHESËS**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕКОВ БР./NR.TEK. | Р. | БРОЈ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.02 |




Pro-Engineering

Projekt / Projekti

Idejen proekt za izgradba na pansionski- A 4.1-Hoteli, pansionski i zgradi so apartmani i studija-tip 3-(II114- II-137)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

Investitor / Investitor

Општина Желино

Општина Желино

Локација / Lokacioni

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

Изработил / Përpunues

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

Фаза / Faza

**Архитектура**
**Arkitektura**

Проектант / Projektuesi

**Мирјана Ферати, д.и.а.**

Соработници / Bashkëpunëtorët

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

| Фаза / Faza | Опис на просторија / Përshkrimi i hapësirës | Површина / Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1. | Стамбена соба 1 | 46.05 |
| 2. | Стамбена соба 2 | 19.23 |
| 3. | Бања / Banjë | 19.77 |
| 4. | Ходник | 34.29 |
| 5. | Стамбена соба 3 | 16.95 |
| 6. | Стамбена соба 4 | 16.95 |
| 7. | Бања / Banjë 1 | 5.25 |
| 8. | Бања / Banjë 2 | 5.30 |
| 9. | Стамбена соба 5 | 21.31 |
| 10. | Стамбена соба 6 | 15.39 |
| 11. | Стамбена соба 7 | 15.45 |
| 12. | Бања / Banjë 3 | 2.12 |
| 13. | Ходник / Hodnik 2 | 4.35 |
| | Вкупно / Gjithsej | 244.01 |

Содржина / Përmbajtja

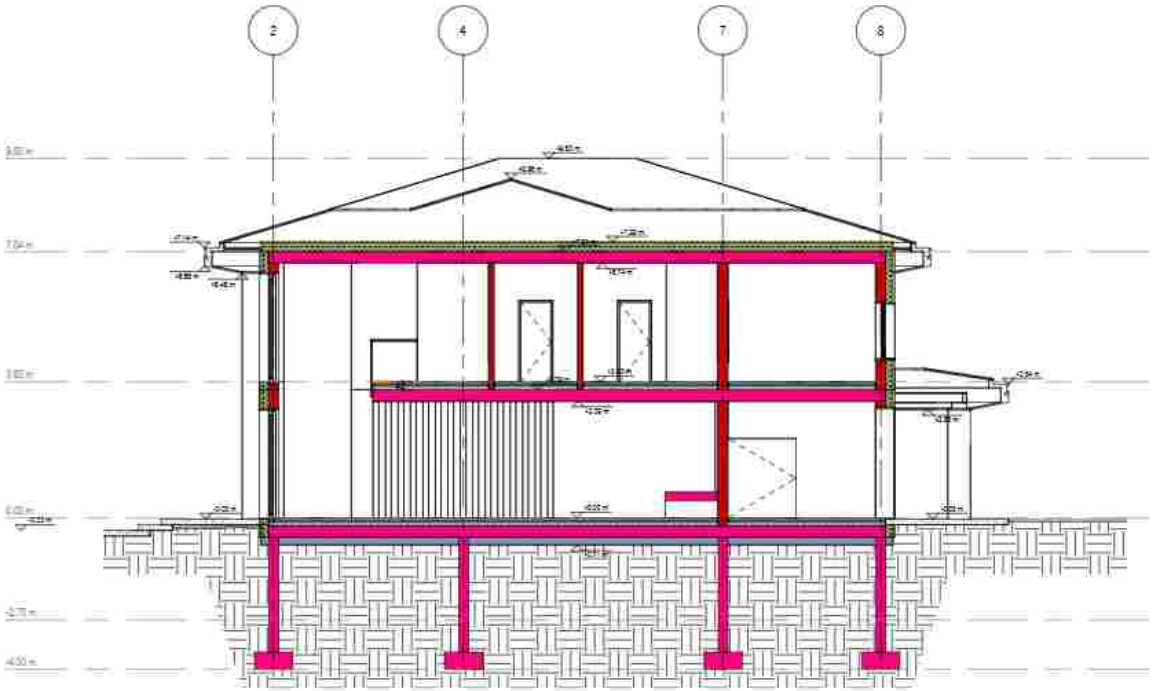
**ОСНОВА НА КАТ 1**

**BAZA E KATIT 1**

Датум / Data

12.02.2026

| Тевбр / Nr. tek. | Р. | Број / Fleta |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.03 |




Pro-Engineering
Pro-Engineering

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPROJEKTUESIT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ПРЕСЕК 1-1**

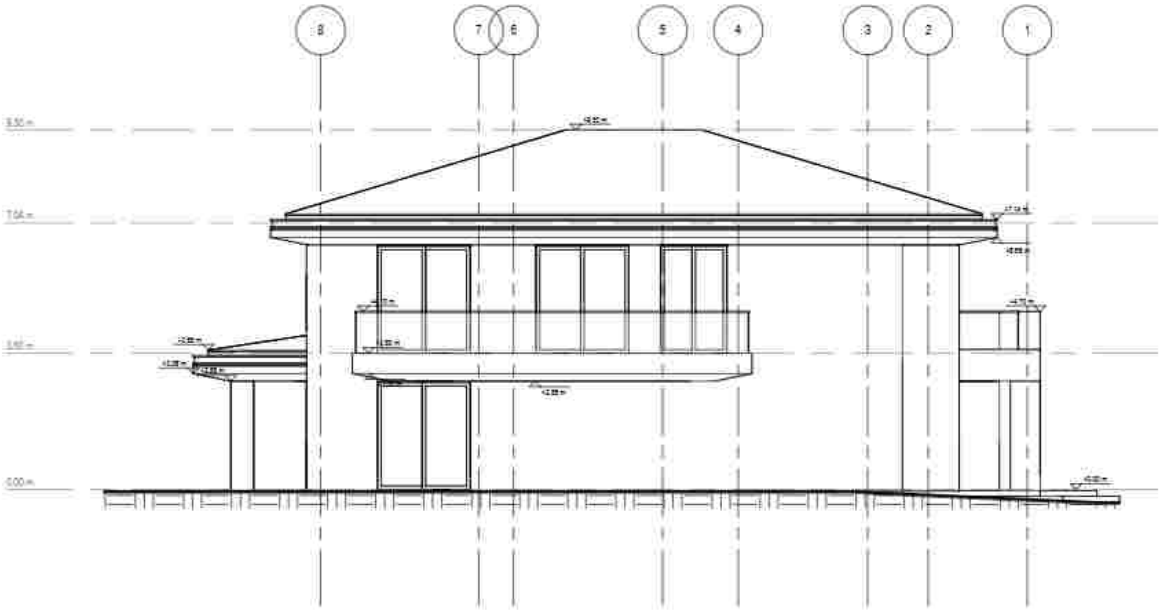
**PRERJA 1-1**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.04 |

N




Pro-Engineering
Д.О.О.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)
Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/VENDNDODHJA
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
**Мирјам Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUESI
**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДА 1**

**FASADA 1**

ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕЛБР /NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.05 |

N




Pro-Engineering
Д.П.Т.У. "PRO-INŽENJERING" DOO TEŠANJ
www.pro-engineering.me
contact@pro-engineering.me

ПРОЈЕКАТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инжењеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inxhinering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќ, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

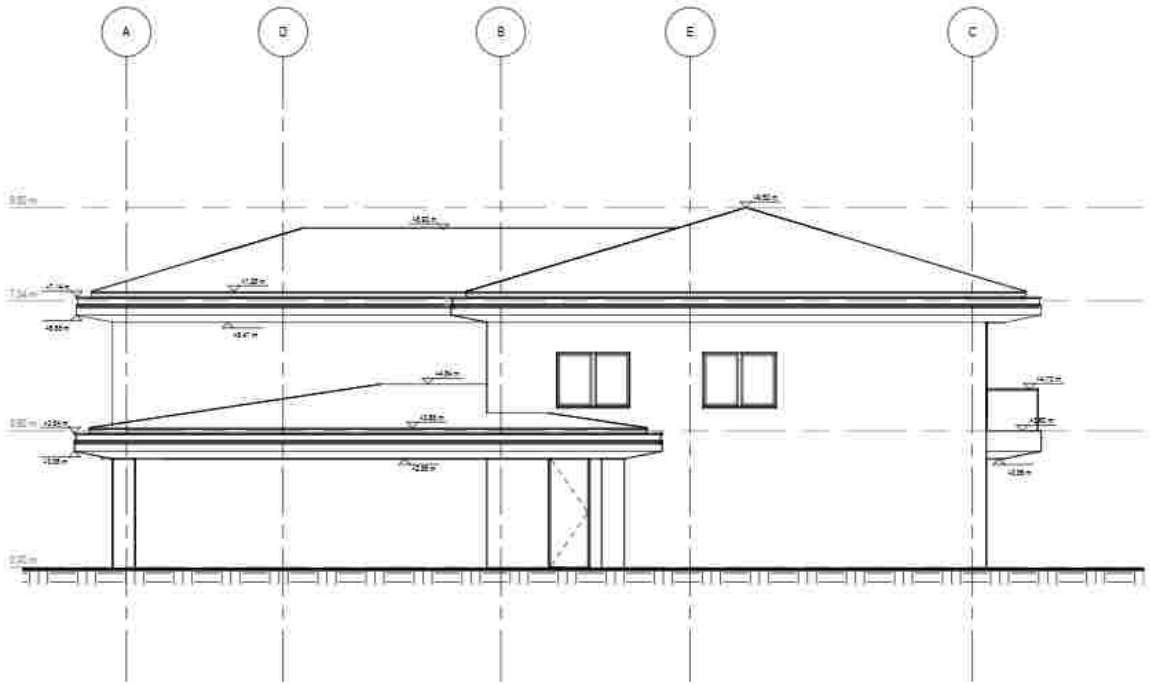
**ФАСАДА 2**

**FASADA 2**

ДАТУМ /DATA

12.02.2026

| ТЕКОВ БР./NR.TEK. | Р. | БРОЈ /FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.06 |




Pro-Engineering
Д.О.О.Е. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДООЕЛ ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)
Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR
Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/VENDNDODHJA
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI
**Мирјам Ферати, д.и.а.**

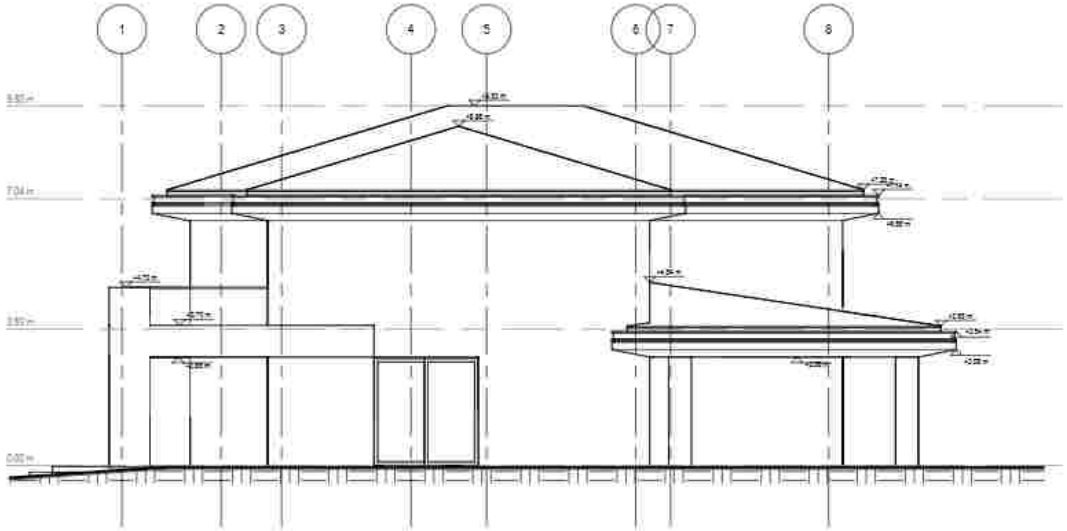
СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT
**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**ФАСАДА 3**

**FASADA 3**

ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕЛБР / NR.TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.07 |




Pro-Engineering

Д.Т.Т. "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО ТЕТОВО"
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 3-(II114- II-137)

Projekti idecr për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 3-(II114- II-137)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITOR

Општина Желино

Општина Желино

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА /FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

**Мирјем Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мушиќи, д.г.и.**
**Арбена Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ФАСАДА 4**

**FASADA 4**

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕЛБР / NR. TEK. | Р. | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.08 |

A2-420x297mm

# ИДЕЕН ПРОЕКТ
# PROJEKT IDEOR

**За изградба на хотелски комплекс- Пансиони на КО Седларево,**
**Општина Желино**
**А. Архитектонски проект- ТИП 4(II-138)**

**Për ndërtimin e kompleksit hotelerik-Bujtina në KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**
**A. Projekti arkitektonik- TIP 4(II-138)**



ЛОКАЦИЈА: КО Седларево, општина Желино
LOKACIONI: KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИНВЕСТИТОР: Општина Желино
INVESTITORI : Komuna e Zhelinës

ПРОЕКТАНТ : "Про-инженеринг" – Тетово
PROJEKTUES : "Pro ingjenering" – Tetovë

Тех.бр.:
Nr.tek. : 04-19/2020

**А.АРХИТЕКТОНСКИ ПРОЕКТ :**
**PROJEKTI ARKITEKTONIK :**

**ИДЕЕН ПРОЕКТ - А. Архитектонски проект.**
**PROJEKT IDEOR - A. Projekti arkitektonik .**

**за изградба на хотелски комплекс- пансиони, ТИП 4(II-138) , КО Седларево, општина Желино**
**për ndërtimin e kompleksit hotelerik-bujtina, TIPI 4(II-138) KK Sallarevë, komuna e Zhelinës**

ИЗРАБОТУВАЧ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" – ТЕТОВО
PËRPUNUES : "PRO-INZHENERING" - TETOVË

**Фаза / faza:**
**А.Архитектура / Arkitektura**

***Одговорен проектант:*** *Мирема Ферати дипл.инж.арх*
***Proektanti përgjegjës*** *: Mireme Ferati Inxh.dipl.ark.*

**Соработници/Bashkëprojektues**

*проектант: Муса Муслија дипл.град.инж*
*projektues: Musa Muslija Inxh.dipl.ndërt.*

*проектант: Арбана Касами маг.инж.арх*
*projektues: Arbana Kasami magj.inxh.ark.*

*проектант: Марина Јовановиќ Миленковска дипл.инж.арх*

## III- ИДЕЕН ПРОЕКТ - А.ФАЗА АРХИТЕКТУРА :
## PROJEKT IDEOR – A. FAZA E ARKITEKTURËS :

## С О Д Р Ж И Н А :
## PËRMBAJT JA :

**ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ / PJESA TEKSTUALE**

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

**ГРАФИЧКИ ДЕЛ / PJESA GRAFIKE**

1.2. Графички прилози / Shtesa grafike

**Графички дел**

A.01. Ситуационо решение ..... М=1:2500.
A.02. Ситуација-отворено приземје ..... М=1:2500.
A.03. Основа на темели ..... М=1:100.
A.04. Основа на приземје ..... М=1:100.
A.05. Основа на кат 1 ..... М=1:100.
A.06. Петта фасада ..... М=1:100.
A.07. Пресек 1-1 ..... М=1:100.
A.08. Фасади ..... М=1:100.
A.09. Фасади ..... М=1:100.

## I-ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ :
## PJESA TEKSTUALE :

1.1. Технички опис / Përshkrimi teknik

## 1.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС :

**PËRSHKRIMI TEKNIK :**

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекс-пансиони,ТИП 4 (II-138), КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект**

## I. ОПШТИ ПОДАТОЦИ

По барање на инвеститорот, а во согласност со позитивната законска регулатива, се изработува Идеен проект за изградба на приватна луксузна вила наменета за едносемејно живеење. Објектот претставува интегриран резиденцијален комплекс кој ги опфаќа станбените простории, простории за забава, велнес содржини, помошни простории за персоналот, како и гаражен простор.

## II. ФУНКЦИЈА

Проектот претставува приватна луксузна вила наменета за едно семејство. Објектот содржи станбени простории, простории за забава, велнес содржини (спа, сауна, фитнес), помошни простории за персонал и гаражен простор, сите интегрирани во единствен архитектонски концепт.

## III. КАТНОСТ

Објектот се состои од:

- **Приземје (Ниво 0)**
- **Прв кат (Ниво 1)**

## IV. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

**Приземје (Ниво 0):**

Содржи влезен хол, голем дневен престој, семејна дневна соба, трпезарија, кујна, помошна кујна/оставa, гостински тоалети, складишни простории, простории за дадилка и персонал, простории за забава, приватно кино, фитнес сала, спа и сауна, гаража и комуникациски простори.

**Прв кат (Ниво 1):**

Наменет за приватниот семеен живот и ги содржи мастер апартманот (главна спална соба, мастер бања и гардеробер), повеќе спални соби со сопствени бањи, перална и

технички простории, како и галериски простор со визуелна поврзаност кон главниот дневен простор.

## V. ПОВРШИНА

Вкупната бруто-изградена површина на вилата изнесува приближно 1.000 m², распределени помеѓу приземјето и првиот кат.

## VI. АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ

Архитектонскиот концепт претставува современа луксузна вила со функционална зонска организација, пространи ентериери, визуелна отвореност, двојна висина во централниот простор и јасна поделба помеѓу јавните, приватните и сервисните зони.

## VII. ОДНОС КОН ЛОКАЦИЈАТА

Вилата е проектирана со аркеруван темелен систем прилагоден на теренските услови. Подигнатата конструкција овозможува ефикасна дренажа, подобрена природна вентилација и јасна поврзаност помеѓу пејзажното уредување и објектот.

## VIII. МАТЕРИЈАЛИ И ФАСАДЕН КОНЦЕПТ

Фасадниот концепт комбинира камена текстура, вертикални и хоризонтални архитектонски елементи, конзолни балкони, перголи и кос покрив. Материјалите се избрани со цел да изразат трајност, елеганција и префинет станбен карактер.

## IX. КОНСТРУКЦИЈА

- Армирано-бетонски столбови 400×250 mm
- Носечки ѕидови од лиен армиран бетон
- Меѓукатни плочи 200 mm, бетон C25/30 со арматурна мрежа
- Алуминиумска столарија со трослојно стакло и HS систем
- Пирамидален четириводен и вкрстено-четириводен покрив со глинени керамиди.

## X. ПОСЕБНИ КАРАКТЕРИСТИКИ

- Приватно домашно кино
- Просторија за игри и забава
- Фитнес и спа/сауна зона
- Мастер апартман со гардеробер и приватна бања

- Простории за персонал
- Пространа гаража
- Двојна висина со ***open-to-below*** концепт

## 1.2. ПРЕГЛЕД НА НЕТО-КОРИСНИ ПОВРШИНИ : RAMJE E NETO SIPERFAQEVE SHFRYTEZUESE:

За
**Идеен проект:**
за : Изградба на хотелски комплекси , **КО Седларево,** општина Желино
**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 4(II-138)**

| | |
|---|---|
| ИНВЕСТИТОР: | ОПШТИНА ЖЕЛИНО |
| ОБЈЕКТ: | А 4.1- Хотели, пансиони и згради со вработени и студија тип 4(4-100) |
| МЕСТО: | КО Садларево, општина Желино |
| ПРОЕКТ: | ОСНОВЕН ПРОЕКТ со тех.Број 04-19/2020 |

**1.2. Пресметка на нето корисни површини**
**Pasqja e neto sipërfaqeve të shfrytëzueshme**

ПРИЗЕМЈЕ

| Р.Бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Влез | 20,00 | 1,00 | 20,00 | Керамика / Qeramikë |
| 2 | Гардероба | 10,00 | 1,00 | 10,00 | Керамика / Qeramikë |
| 3 | Ходник | 91,00 | 0,10 | 9,10 | Керамика / Qeramikë |
| 4 | Тоалет | 37,00 | 1,00 | 37,00 | Керамика / Qeramikë |
| 5 | ВЦ | 5,00 | 1,00 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| 6 | Дневна соба 1 | 199,00 | 1,00 | 199,00 | Керамика / Qeramikë |
| 7 | Хол | 16,00 | 1,00 | 16,00 | Керамика / Qeramikë |
| 8 | Дневна соба 2 | 61,00 | 1,00 | 61,00 | Керамика / Qeramikë |
| 9 | Соба за игри | 75,00 | 1,00 | 75,00 | Керамика / Qeramikë |
| 10 | Домашно кино | 35,00 | 1,00 | 35,00 | Керамика / Qeramikë |
| 11 | Сауна | 44,00 | 1,00 | 44,00 | Керамика / Qeramikë |
| 12 | Трпезарија | 60,00 | 1,00 | 60,00 | Керамика / Qeramikë |
| 13 | Кујна | 84,00 | 1,00 | 84,00 | Керамика / Qeramikë |
| 14 | Покриен простор 1 | 20,00 | 0,30 | 6,00 | Керамика / Qeramikë |
| 15 | Покриен простор 2 | 16,00 | 0,30 | 4,80 | Керамика / Qeramikë |
| 16 | ВЦ со бања | 7,00 | 1,00 | 7,00 | Керамика / Qeramikë |
| 17 | Хол | 7,00 | 1,00 | 7,00 | Керамика / Qeramikë |
| 18 | Скала | 9,00 | 0,30 | 2,70 | Керамика / Qeramikë |
| 19 | Покриен простор 3 | 4,00 | 0,30 | 1,20 | Керамика / Qeramikë |
| 20 | Ходник | 8,00 | 1,00 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 786,00 | | | |

КАТ 1

| Р.Бр / Nr.rend. | Опис на простории / Përshkrimi i sipërfaqes | Површина / Sipërfaqja м² | Коефициент на искористеност / Koeficienti i shfrytëzimit | Нето корисна / Neto shfrytëzueshmëria | Обработка / Përpunimi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ходник | 118,00 | 1,00 | 118,00 | Керамика / Qeramikë |
| 2 | Спална соба 1 | 33,00 | 1,00 | 33,00 | Керамика / Qeramikë |
| 3 | ВЦ со бања 1 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| 4 | Гардероба 1 | 28,00 | 1,00 | 28,00 | Керамика / Qeramikë |
| 5 | Тоалет | 21,00 | 1,00 | 21,00 | Керамика / Qeramikë |
| 6 | Хол | 16,00 | 1,00 | 16,00 | Керамика / Qeramikë |
| 7 | Спална соба 2 | 22,00 | 1,00 | 22,00 | Керамика / Qeramikë |
| 8 | ВЦ со бања 2 | 8,00 | 1,00 | 8,00 | Керамика / Qeramikë |
| 9 | Спална соба 3 | 23,00 | 1,00 | 23,00 | Керамика / Qeramikë |
| 10 | ВЦ со бања 3 | 5,00 | 1,00 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| 11 | Спална соба 4 | 22,00 | 1,00 | 22,00 | Керамика / Qeramikë |
| 12 | ВЦ со бања 4 | 5,00 | 1,00 | 5,00 | Керамика / Qeramikë |
| 13 | Спална соба 5 | 21,00 | 1,00 | 21,00 | Керамика / Qeramikë |
| 14 | Спална соба 6 | 17,00 | 1,00 | 17,00 | Керамика / Qeramikë |
| 15 | Спална соба 7 | 24,00 | 1,00 | 24,00 | Керамика / Qeramikë |
| 16 | ВЦ со бања 5 | 14,00 | 1,00 | 14,00 | Керамика / Qeramikë |
| 17 | Тоалет | 12,00 | 1,00 | 12,00 | Керамика / Qeramikë |
| | Вкупно нето површини во приземје = | 473,00 | | | |

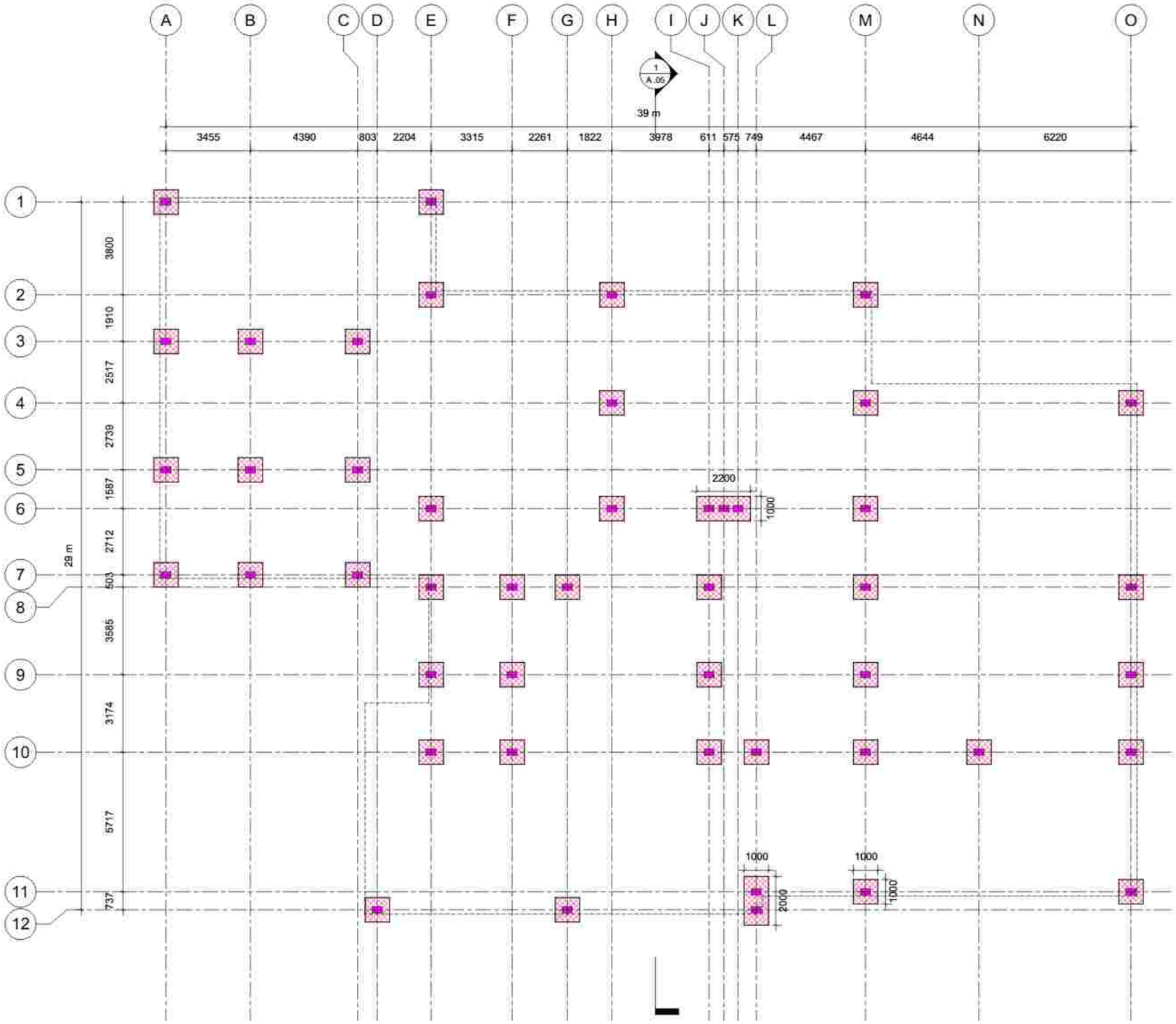
**ГРАФИЧКИ ДЕЛ :**
**SHTESAT GRAFIKE :**

За

**Идеен проект:**

**за Изградба на хотелски комплекси , КО Седларево, општина Желино**

**Фаза: А.Архитектонски проект- ТИП 4(II-138)**




Pro-Engineering

ДПТУ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ"ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 4-(II-138)

Projekti idekor për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 4-(II-138)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОКОЛИНА

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирела Фератҗ, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTUES

**Муса Мустафа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**ОСНОВА НА темели**

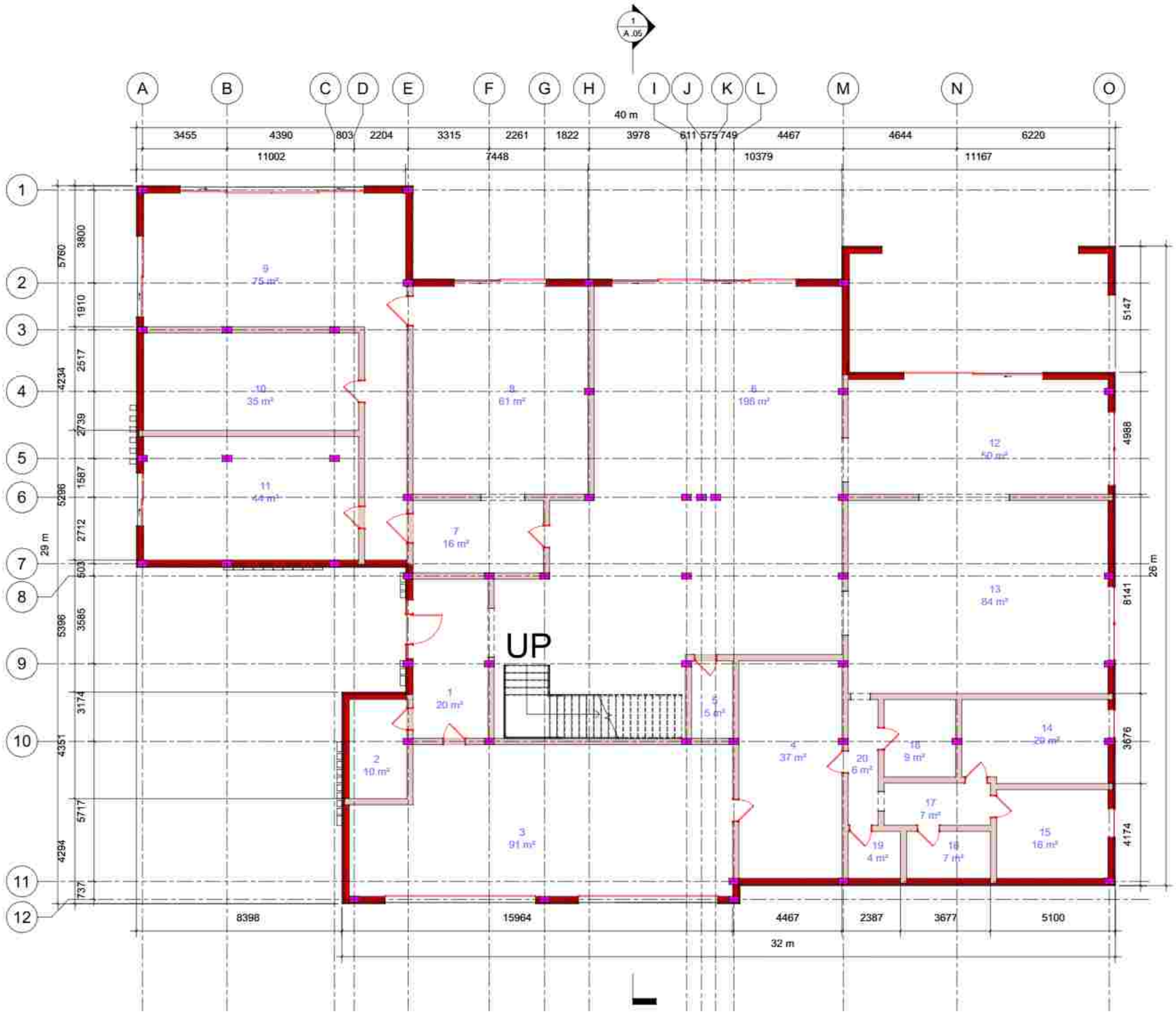
**BAZA E THEMELEVE**

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕКОВР / NR. TEK | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

A1 (594x841mm)




Pro-Engineering

ДИТ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 4-(II-138)
Projekti ideor për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 4-(II-138)

ИНВЕСТИТОР/ INVESTITOR

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ/ PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирена Ферати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ/BASHKËPUNËTORËT

**Муса Мустафа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

| Р.бр / Nr.rend. | Опис на просторијата / Përshkrimi i hapësirës | Површина /Sipërfaqja m² |
|---|---|---|
| 1 | Ходник | 20.00 |
| 2 | Тоалет/Wc | 10.00 |
| 3 | Ходник | 91.00 |
| 4 | Ходник | 37.00 |
| 5 | Ходник | 5.00 |
| 6 | Wc | 5.00 |
| 7 | Ходник соба 1 | 16.00 |
| 8 | Wc | 3.00 |
| 9 | Ходник соба 2 | 75.00 |
| 10 | Ходник соба 3 | 35.00 |
| 11 | Соба за игра | 44.00 |
| 12 | Ходник/Hall | 50.00 |
| 13 | Кујна | 84.00 |
| 14 | Трпезарија/ Ngrënie | 29.00 |
| 15 | Трпезарија/ Ngrënie 2 | 16.00 |
| 16 | Wc/Tualet | 7.00 |
| 17 | Ходник | 7.00 |
| 18 | Wc | 9.00 |
| 19 | Ходник | 4.00 |
| 20 | Ходник | 6.00 |
| | Вкупна нето површина (m² / metrikë) | 769.00 |

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

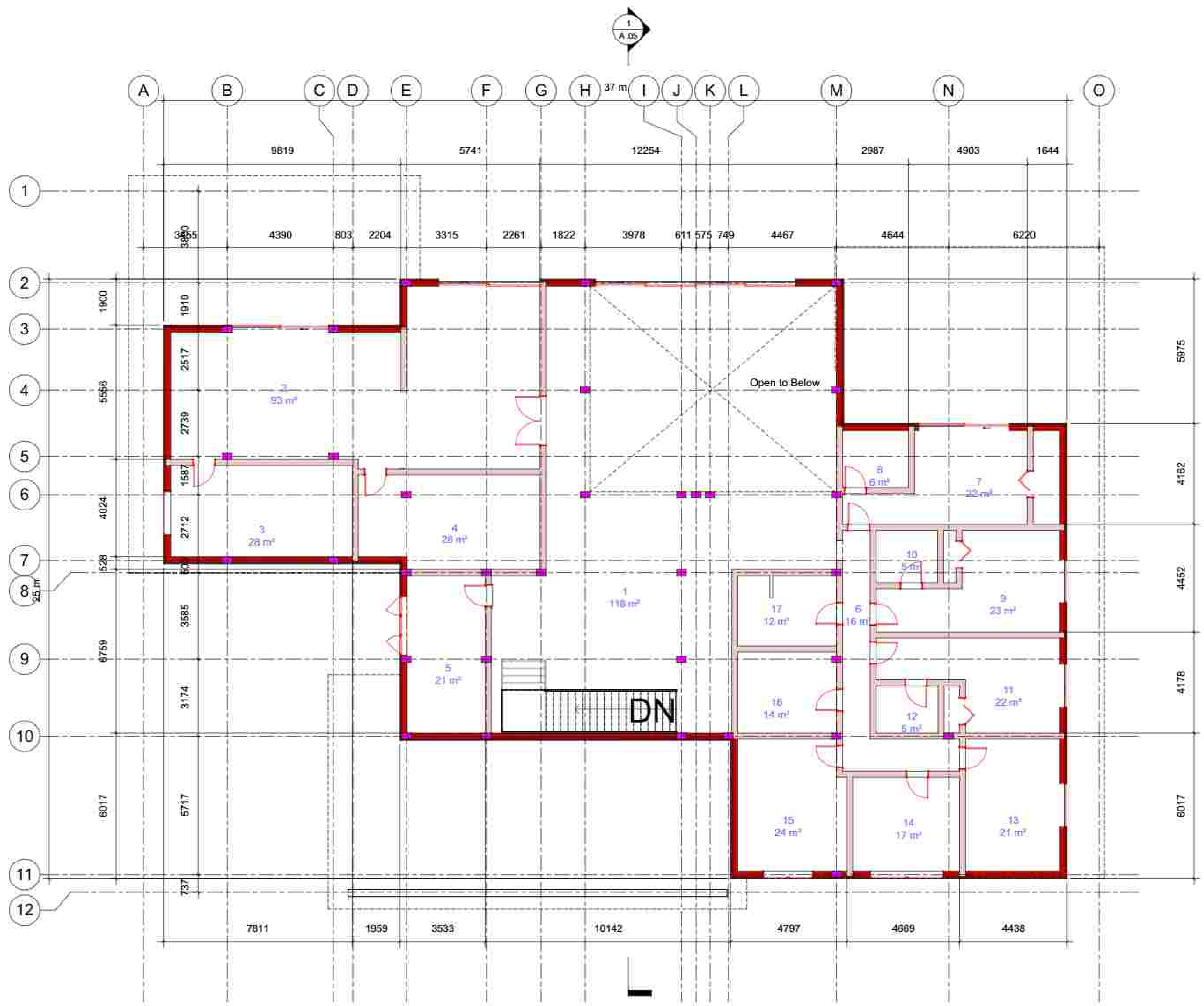
**ОСНОВА НА приземје**

**BAZA E PËRDHESË**

ДАТУМ/DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ / NR.TEK | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

A1 Tabu Division




Pro-Engineering

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија-тип 4-(II-138)

Projekti ideor për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio-tipi 4-(II-138)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITORI

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА /LOKACIONI

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

Про-Инжeнеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А

Pro-Inzheneering SHPK, lic.nr. P.339/A

ФАЗА / FAZA

Архитектура

Arkitektura

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUESI

Мирвма Ферати, д.и.а.

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES

Муса Муслија, д.г.и.

Арбана Касами, м.и.а.

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

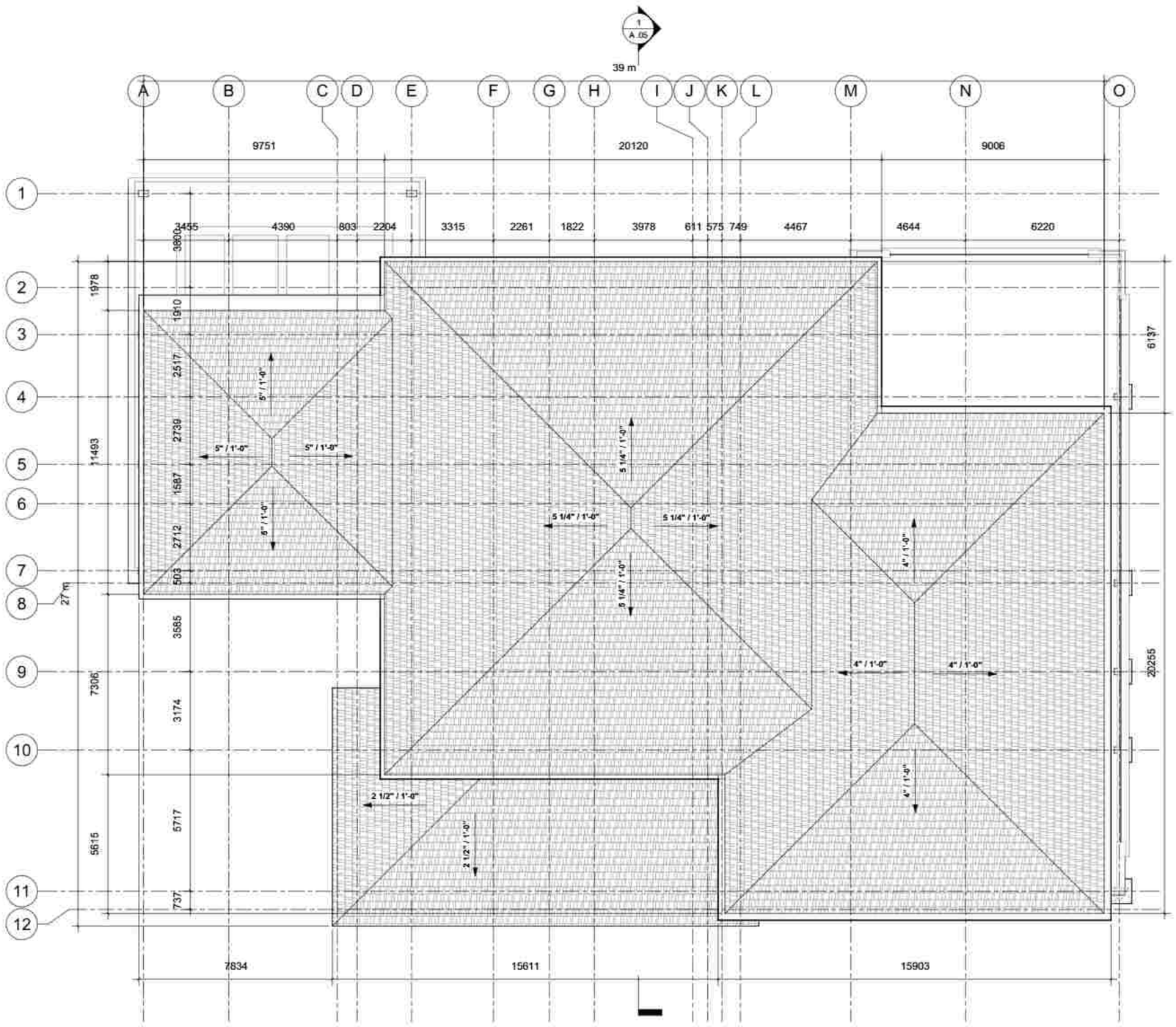
ОСНОВА НА КАТ 1

BAZA E KATIT 1

ДАТУМ / DATA

12.02.2026

| ТЕХ.БР / NR.TEK | Р: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |




Pro-Engineering

ДПТТ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДООЕЛ ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансиони- А.4.1-Котели, пансиони и згради со апартмани и студиња- тип 4-(II-138)

Projekti ideor për ndërtimin e bujtinave- me destinim A.4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 4-(II-138)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITORI

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА / VENDNDODHJA

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ / PROJEKTUESI

**Мирсад Фератi, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ / BASHKËPUNTORËT

**Мусо Мустаја, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

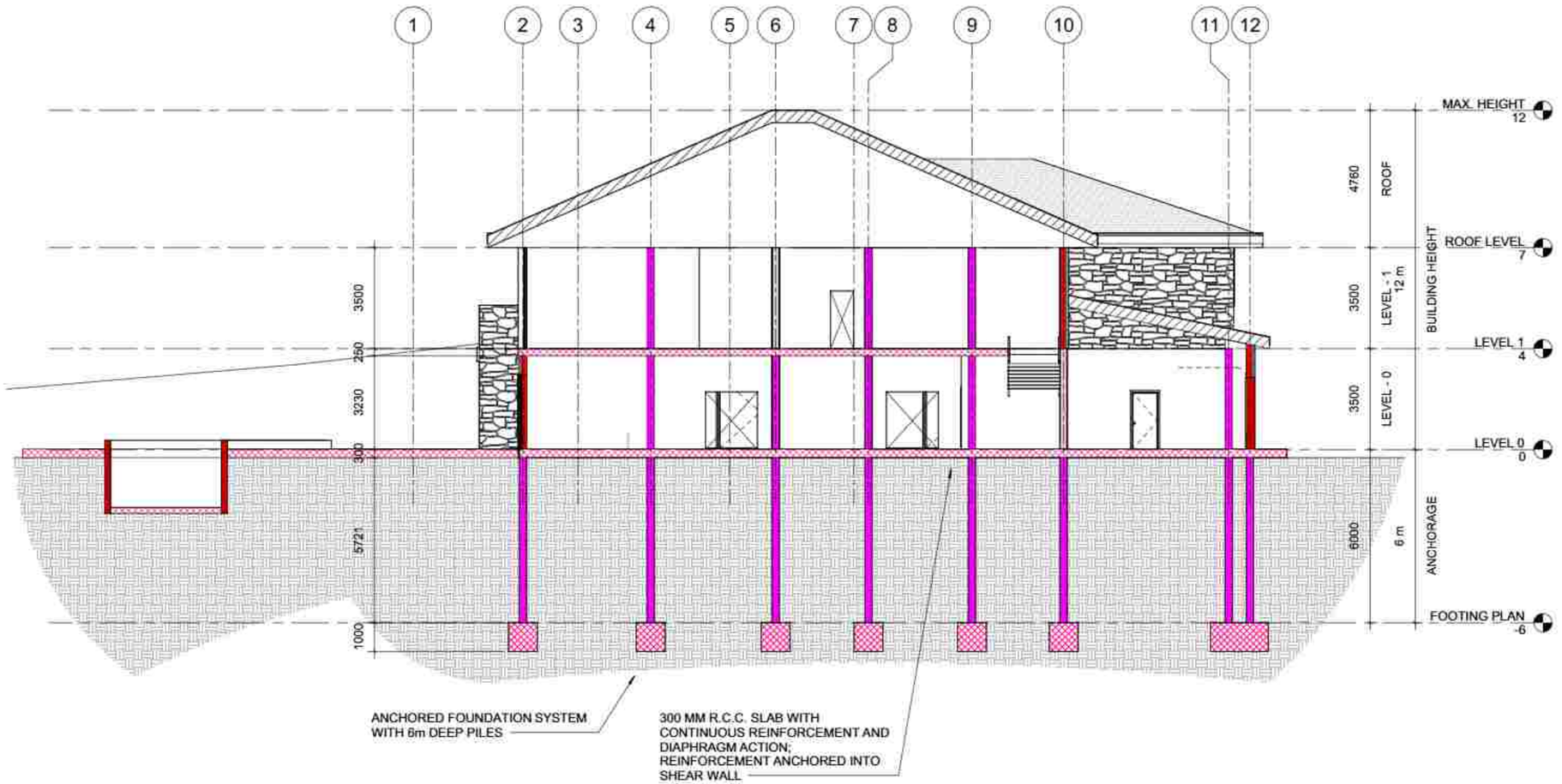
**петта фасада**

**FASADA E PESTË**

ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ / NR.TEK | R: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

A1 760x594mm




Pro-Engineering

ДИТГ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
mondat@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI

Идеен проект за изградба на пансионн- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 4-(II-136)
Projekt ideor për ndërtimin e bujtinave-me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 4-(II-136)

ИНВЕСТИТОР /INVESTITORI

Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОПФАТ/VENDNDODHJA

КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТУВАЧ / PËRPUNUES

**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр. П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA

**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES

**Мирела Фората, д.и.а.**

СОРАБОТНИК /BASHKËPROJEKTUES

**Муса Мустиќ, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA

**пресек 1-1**

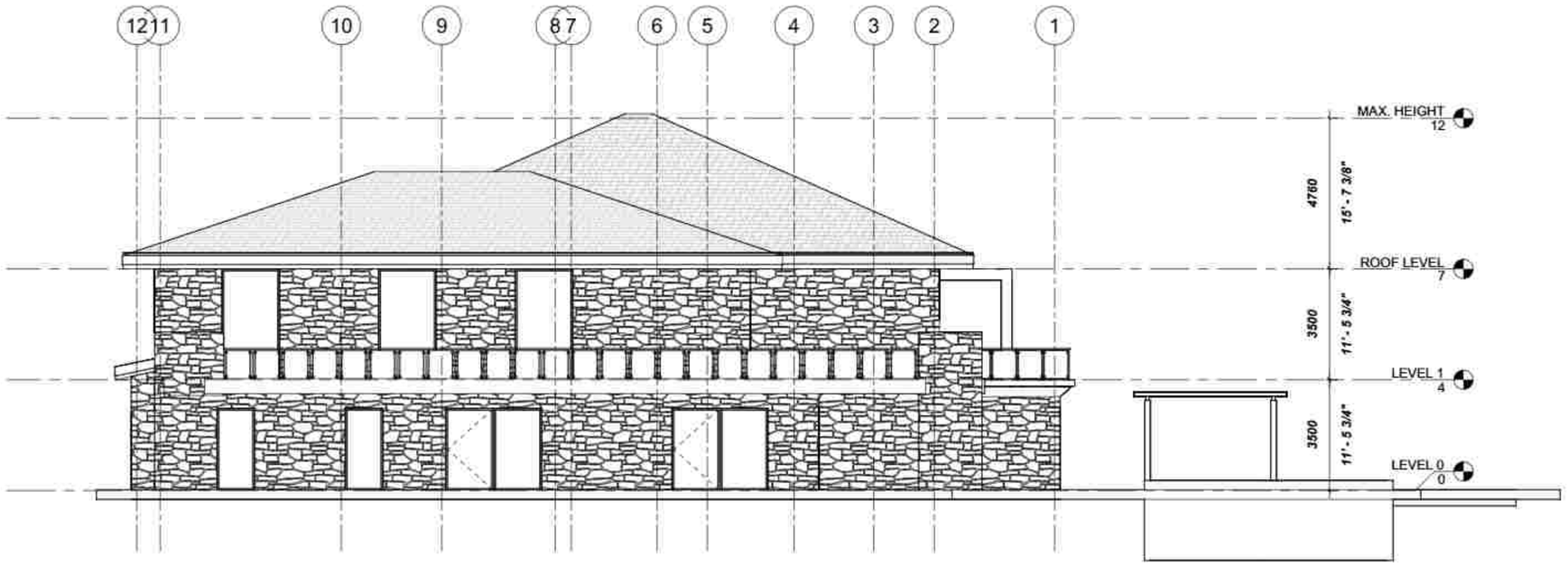
**PRERJA 1-1**

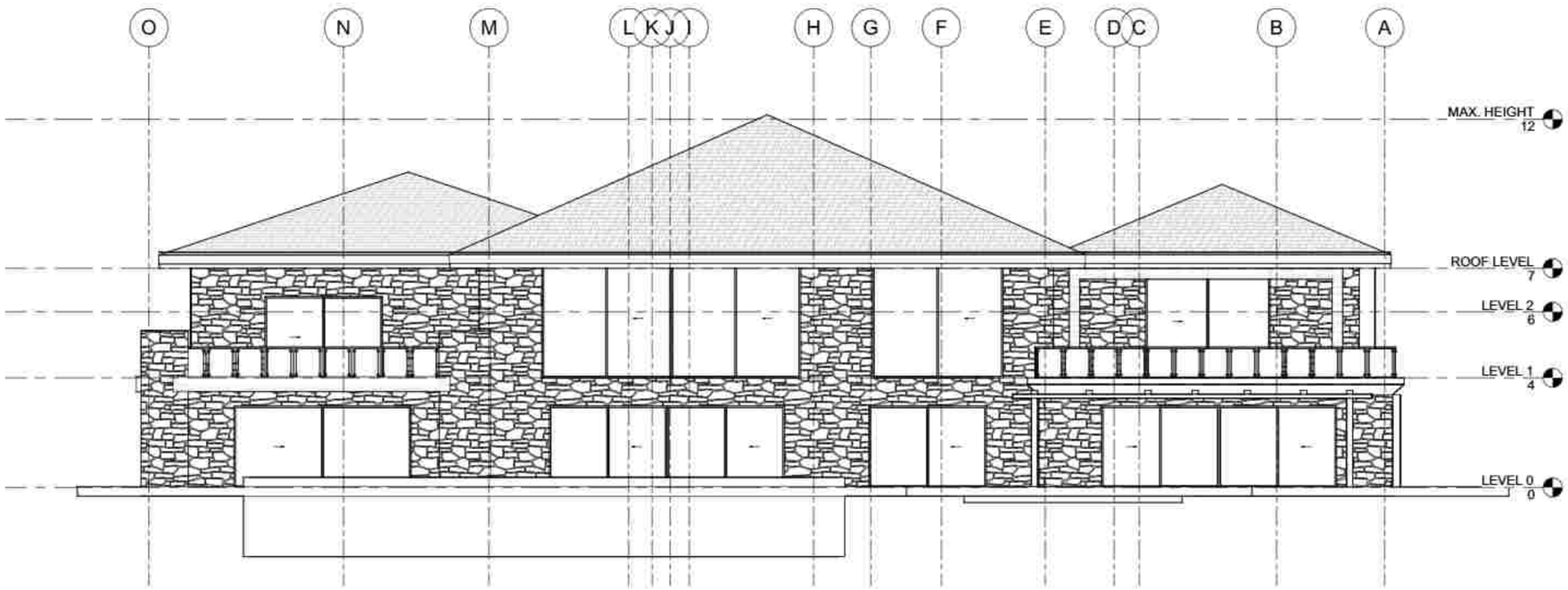
ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ / NR. TEK | R: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

N

AT TEKOVNovo




Pro-Engineering

ДИЗ Г. ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Изен проект за изградба на пансионн- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 4-(II-138)
Projekti ideor për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 4-(II-138)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITOR
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА / LOKACIONI
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzheniering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ / PROJEKTUES
**Мирела Фиратлиу, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ / BASHKËPUNËTORËT
**Муса Мустафа, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

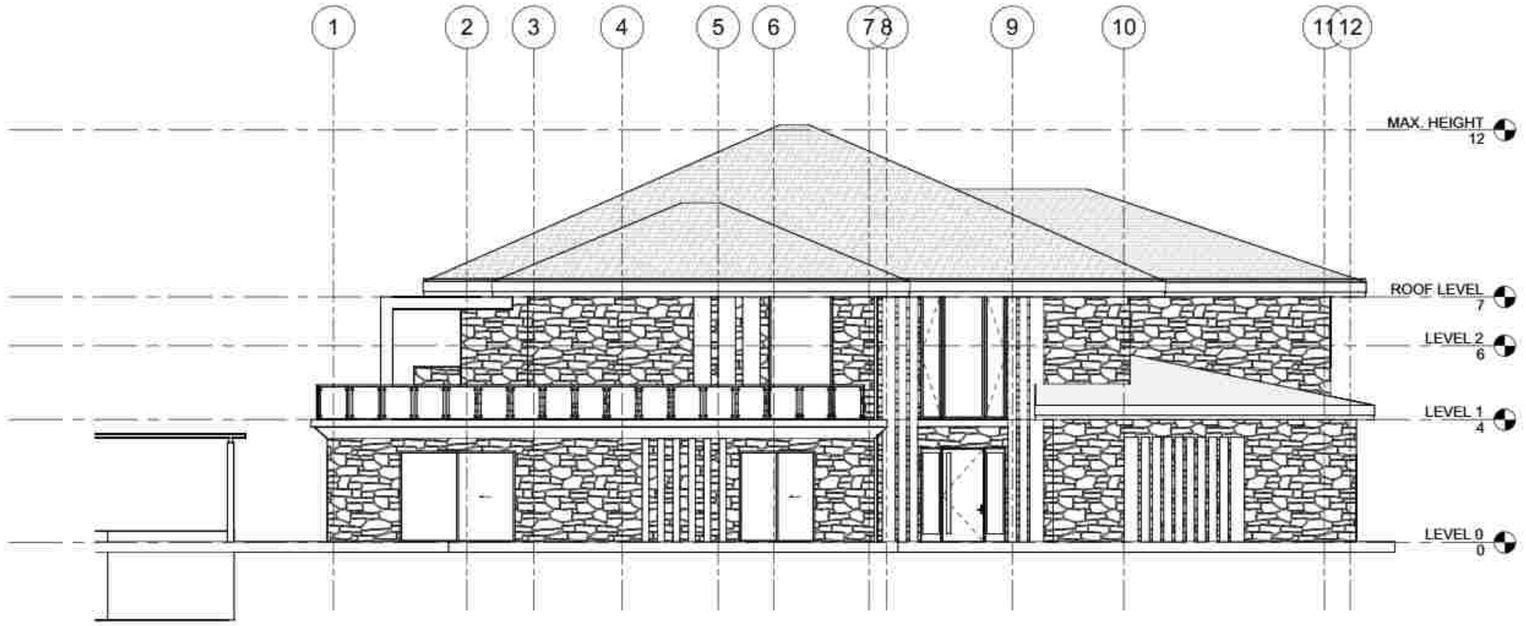
СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**фасади**

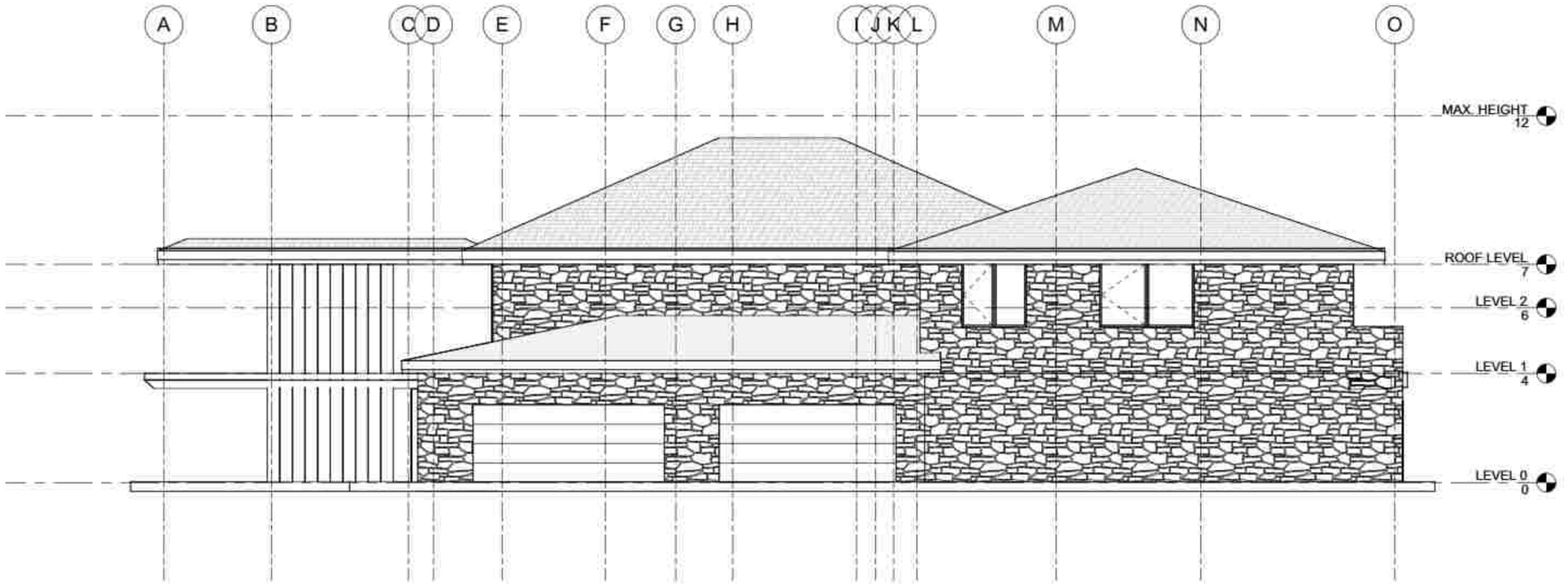
**FASADAT**

ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ / NR. TEK | R: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

АГ ТВ/ЗИ/Нов




**Pro-Engineering**

ДПТУ "ПРО-ИНЖЕНЕРИНГ" ДОО ТЕТОВО
www.pro-engineering.mk
contact@pro-engineering.mk

ПРОЕКТ / PROJEKTI
Изнен проект за изградба на пансионн- А 4.1-Хотели, пансиони и згради со апартмани и студија- тип 4-(II-13б)
Projekti ideor për ndërtimin e bujtinave- me destinim A 4.1- Hotele, bujtina dhe ndërtesa me apartamente dhe studio- tipi 4-(II-13b)

ИНВЕСТИТОР / INVESTITORI
Општина Желино

Komuna e Zhelinës

ЛОКАЦИЈА И ОКАЗИЈА
КО Седларево, општина Желино

KK Sallarevë, komuna -e Zhelinës

ИЗРАБОТИЛ / PËRPUNUES
**Про-Инженеринг ДОО, лиц. бр.П.339/А**
**Pro-Inzhenering SHPK, lic.nr. P.339/A**

ФАЗА / FAZA
**Архитектура**
**Arkitektura**

ПРОЕКТАНТ /PROJEKTUES
**Мирела Фирати, д.и.а.**

СОРАБОТНИЦИ /BASHKËPUNËTORËT
**Муса Мустиџ, д.г.и.**
**Арбана Касами, м.и.а.**

СОДРЖИНА / PËRMBAJTJA
**фасади**

**FASADAT**

ДАТУМ / DATA
12.02.2026

| ТЕКОВ / NR. TEK | R: | ЛИСТ / FLETA |
|---|---|---|
| 04-19/2020 | 1:100 | A.01 |

N