23.02.2026
Тања П.Б.

Република Северна Македонија,
Национална установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional ENTI I MUZEUT MBROJTJES SË MONUMENTEVE TË KULTURËS DHE
Примено/Pranua 23.02.2026

Орг. Един. Njësia Org.	Број Numër	Прилог Shtojcë	Вредност Vlerë
03-	285	/1	

Барање за пристап до информации од јавен карактер

From: Ohrid SOS (ohridsos@gmail.com)

To: zimohrid@yahoo.com

Date: Monday, February 23, 2026 at 09:44 AM GMT+1

Почитувани,

Согласно член 4 и член 12 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер и Законот за заштита на културното наследство, од НУ завод за заштита на спомениците и музеј Охрид барам да ми се достави ваше:

1. Мислење со бр. 13-413/2 од 04.04.2023 г.
2. Мислење со бр. 13-1029/2 од 11.08.2021 г.

Ве молам, бараните информации да ми биде доставена <u>во електронски формат во законски утврдениот рок.</u>

Однапред благодарам.

Драгана Велковска
078 272 664
ohridsos@gmail.com

НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ-ОХРИД

НУ Завод и Музеј - Охрид, ул. "Ѓорѓи Шаин" бр. 10,П.Фах. 95, 6000 Охрид, Република Македонија,
тел. 046/262-498; 046/231-300; факс 046/231-302, Музејски кружни Робеови 267-173;
е-маил: [illegible] жиро сметка: буџетска [illegible] и сопствена [illegible]

Република Северна Македонија,
Национална установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional ENTI I MUZEUT MBROJTJES SË MONUMENTEVE TË KULTURES OHE
Бр./Nr. 03-285/2
23.02.2026

До

Активисти на Граѓанската иницијатива Охрид SOS
(ohridsos@gmail.com)
- **Драгана Велковска**

ПРЕДМЕТ: *Доставување на информации за слободен пристап до информации од јавен карактер*

ВРСКА: *Информација од јавен карактер – доставување на Мислење со бр.13-413/2 од 04.04.2023 година и Мислење со бр. 13-1029/2 од 11.08.2021 година)*

НУ Завод и Музеј – Охрид, постапувајќи по поднесено Барање за слободен пристап до информации од јавен карактер согласно член 4 и член 12 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер и Законот за заштита на културното наследство од страна на Ohrid SOS преку застапник Драгана Велковска, од 23.02.2026 година испратено по електронски пат (наш бр. 03-285/1 од 23.02.2026 година), а во врска со доставување на Мислење со бр.13-413/2 од 04.04.2023 година и Мислење со бр. 13-1029/2 од 11.08.2021 година) , за тоа цитирам:

1. Барам да ми се достави ваше:
   1. Мислење со бр.13-413/2 од 04.04.2023 година.
   2. Мислење со бр. 13-1029/2 од 11.08.2021 година.

Врз основа на член 13 ст. 3 и 20 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер, имателот на информацијата НУ Завод и Музеј – Охрид, преку овластеното службено лице за посредување со информации од јавен карактер (Сл. Весник на РСМ бр. 101/19) Ви ги доставува следните:

1. Мислење со бр.13-413/2 од 04.04.2023 година.
2. Мислење со бр. 13-1029/2 од 11.08.2021 година.

Со почит,
Службено лице за посредување со

информации од јавен карактер

Тања Паскали Бунташеска

диа, конзерватор – советник

Директор,

М-р Горан Патчев

НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ - ОХРИД

НУ Завод и Музеј - Охрид, ул. "Боро Шаин" бр. 10,П.Фах. 93, 6000 Охрид, Република Македонија,
тел. 046/262-498, 046/231-300, факс 046/231-302, Музејска зграда Робевци 267-173,
e-mail: [illegible]

Република Северна Македонија,
Национална установа ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Republika e Maqedonisë së Veriut
Institucioni Nacional ENTI I MUZEUT MBROJTJES SË MONUMENTEVE TË KULTURES DHE
Бр./Nr. 13-413/2
04.04.2023
Охрид/Ohër

До
ПЕ-ПУЛС ДООЕЛ ОХРИД
6000 ОХРИД

ПРЕДМЕТ: *Доставување на мислење за усогласување на Основен проект за Б5.1 – ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ ГП1.1 ДУП УЗ 17, УБ17.4/БЛОК 3/ОХРИД, КП 5614/1, 6471/4, 5614/10 и 6471/8 КО ОХРИД 4*

ВРСКА: *Барање за **Мислење за усогласеност на проектот** со мерките со посебен режим на заштита, кои треба да се почитуваат во архитектонското решение на проектот согласно соодветната зона на заштита од **Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот регион со Акциски план 2020 – 2029 (Сл. Весник на РСМ бр. 45/20) бр. 13- 413/1 од 28.03.2023 година*

Согласно Владините заклучоци за задолженија и укажувања од Дваесет и шестата седница, одржана на 7 декември 2020 година, а се однесуваат на спроведување на „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план 2020-2029" (Сл. Весник бр 45/2020)", за усогласеност на **Основен проект за Б5.1 – ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ ГП1.1 ДУП УЗ 17, УБ17.4/ БЛОК 3/ ОХРИД, КП 5614/1, 6471/4, 5614/10 и 6471/8 КО ОХРИД со тех. бр. 51/20 од 22.10.2020 година** со мерките за посебен режим на заштита, по барање **бр 13-413/1 од 28.03.2023 год. доставено од ПЕ-ПУЛС ДООЕЛ ОХРИД** го даваме следново:

М И С Л Е Њ Е

За усогласеноста на **Основен проект за Б5.1 – ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ ГП1.1 ДУП УЗ 17, УБ17.4/ БЛОК 3/ ОХРИД, КП 5614/1, 6471/4,**

5614/10 и 6471/8 КО ОХРИД со тех. бр. 51/20 од 22.10.2020 година со мерките за посебен режим на заштита, согласно „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план 2020-2029".

За урбанизација на горенаведениот простор, поточно за изработка на Изменување и дополнување на ДУП за УЗ 17, УБ 17.4, Охрид, Плански Период 2013-2018, НУ Завод и Музеј – Охрид согласно Законот за заштита на културно наследство (Сл. Весник на РМ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16) има изработено **Заштитно конзерваторски основи (бр. 13-1747/2 од 25.11.2014 година)**. Изработените основи се одобрени од страна на Управата за заштита на културното наследство со **Решение УП бр. 17-965 од 23.12.2014 година**. Исто така Управата за заштита на културно наследство дала **позитивно Мислење бр. 17-796/2 од 09.03.2015 година** на општина Охрид во кое смета дека заштитно-конзерваторските основи се вградени во планот. Мора да се напомене дека во периодот кога се изработени Заштитно конзерваторските основи урбаниот опфат припагал во границите на контактната зона на заштитената споменичка целина согласно **Законот за прогласување на старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Сл. Весник на РМ бр. 47 од 08.04.2011 година)** и соодветно е означен режимот на заштита. Деталниот урбанистички план е усвоен со **Одлука бр. 08-5867/22 од 12.05.2015 година. Но со изменување и дополнување на Законот за прогласување на старото градско јадро на Охрид за културно наследство од особено значење (Сл. Весник на РМ бр. 154 од 04.09.2015 година) урбаниот опфат е изземен од контактната зона. Согласно член 74 од Законот за заштита на културно наследство (Сл. Весник на РМ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16), заштитно – конзерваторските услови се предвидуваат само за изградба на објекти кога не е донесен урбанистички план односно општ акт според закон или ако во планот нема вградено заштитно – конзерваторски основи.**

За урбанистичко проектна документација, **УП за парцелирано градежно земјиште изработена од планерот ПОЛОГПРОЕКТ-ПРО ДОО Гостивар, по претходно ниво барање бр. 037-сл/20 од 02.11.2020 година, за ГП1.1 на КП 5614/1, 6471/1, 5614/4, 5614/10 и 6478/8, КО Охрид 4, (Измени и дополнување на ДУП за УЗ 17, УБ 17.4 БЛОК 3, Општина Охрид), со класа на намена Б5.1 – хотели, НУ Завод и Музеј – Охрид има дадено Одговор со бр. 13-937/2 од 06.11.2020 година за податоци и информации кои се испочитувани во истиот.**

Согласно член 62 став (7) и (10) од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 32/20), Градоначалникот на Општина Охрид врз основа на добиено позитивно мислење од Комисијата за урбанизам од членот 38 од овој Закон го одобрува Урбанистичкиот проект со ПОТВРДА за одобрување на Урбанистички проект за парцелирано градежно земјиште за ГП 1.1 на КП 5614/1, КП 6471/4, КП 5614/10 и КП 6471/8, КО Охрид 4 во Изменување и дополнување на ДУП за УЗ 17, УБ 17.4, Блок 3, Охрид, со класа на намена Б5.1 – хотелски комплекси со тех. Бр. 54/20 од октомври 2021 година и со површина на плански опфат од 10115 м2.

Агенцијата за катастар на недвижности направи споредување на Графичкиот прилог во векторски формат (Урбанистичко решение – октомври

корекции. dwg), податоците од катастарскиот план за КО Охрид 4 и утврди дека се исполнети условите за давање позитивно мислење за доставениот УП.

Тоа е во согласност со Записникот од работната средба на претставници на Министерството за транспорт и врски (бр.02-2480/1 од 26.03.2021 година), Управата за заштита на културно наследство – Скопје (бр. 02-689/1 од 26.03.2021 година), НУ Завод и Музеј – Охрид (бр. 17-308/1 од 22.03.2021 година) и Општина Охрид (бр. 09-2832/1 од 19.03.2021 година) со кој во точка 1 е заклучено дека ... **Урбанистичките проекти со кои се разработуваат градежни парцели во Деталните урбанистички планови се усогласуваат со Планот за управување со светското природно и културно наследство на Охридскиот регион 2020 – 2029 со Акциски план, а ги одобрува Градоначалникот по предлог на Комисија за урбанизам и во точка 3 е заклучено дека ... Во жолтата зона – крајбрежие од графичкиот приказ на точка 9.2.2 – Мерки за заштита на културното наследство во Охридскиот регион, во Планот за управување со светското природно и културно наследство на Охридскиот регион 2020 – 2029 со Акциски план, усогласеноста на урбанистичките проекти ги одобрува Градоначалникот на предлог на Комисија за урбанизам по претходно стручно мислење од НУ Завод и Музеј – Охрид.**

За потребите на инвеститорот ДПТУ **ПЕ-ПУЛС** ДООЕЛ Охрид по доставено Барање за мислење по Известување за намера за изведување на проект – Изградба и работа на хотел во Општина Охрид, Комисијата за управување со светското природно и културно наследство во Охридскиот регион врз основа на член 11 од Законот за управување со светското природно и културно наследство на Охридскиот регион (Сл. Весник на РМ бр. 75/10) изработила Мислење според кое:

- **Предметната локација во Планот за управување со светското природно и културно наследство на Охридскиот регион со Акциски план (2020 – 2029) не припаѓа во ниту една од трите зони за кои Планот дефинира заштитни мерки и забранети активности.**
- **Дополнително, бидејќи предметната локација не потпаѓа под Урбанистичкиот План од државно значење за Охридското крајбрежје кој е во постапка за изработка, за неа ќе се утврдат посебни режими согласно непосредната веќе – изградена околина.**
- **Имајќи предвид дека локацијата се наоѓа во непосредна близина на Охридското Езеро и директно се граничи со границите на Рамсарскиот локалитет – Охрдско Езеро, кој претставува воден еко-сстем од светско значење, Комисијата за управување со светското природно и културно наследство во Охридскиот регион дава позитивно мислење за овој предмет, под услов Министерството за животна средина и просторно планирање да го потврди Мислењето од Дирекцијата за просторен информативен систем, со арх. Бр. 16-3241/10 од 29.07.2022 година, односно дека предметната локација се наоѓа на растојание од планираниот хотел до КП Охридско Езеро, а најблиското растојание од планираниот хотел до КП Охридско Езеро е околу 105 метри.**

За потребите на инвеститорот ДПТУ **ПЕ-ПУЛС** ДООЕЛ од Охрид, а во врска со неговото известување за намера за изведување на проект со број 11-3241/1 од 21.04.2021 година, кое се однесува за проект: Изградба и работа на хотел во

општина Охрид, Управата за животна средина при Министерството за животна средина и просторно планирање по разгледување на предметното барање издала Мислење според кое:

- За изведување на проектот: Изградба и работа на хотел во општина Охрид, инвеститорот е должен да изготви Елаборат за заштита на животната средина и истиот да го достави до Управата за животна средина на негова оценка и издавање на согласност по истиот.

Понатаму во образложението стои:

- Во постапка за оцена на влијанието врз животната средина е побарано **мислење од Сектор за природа со број 11-3241/8 од 12.07.2022 година, Сектор за води со број 11-3241/7 од 12.07.2022 година, Сектор за просторно информативен систем со број 11-3241/4 од 07.06.2022 година и 11-3241/9 од 27.07.2022 година при Министерството за животна средина и просторно планирање, како и комисија за управување со Светско природно и културно наследство на Охридскиот регион при Министерството за култура со број 11-3241/7 од 12.07.2022 година и 11-3241/11 од 01.08.2022 година. Согласно добиените мислења од Сектор за просторно информативен систем со број 16-3241/10 од 29.07.2022 година и Сектор за природа со број 11-3241/12 од 04.08.2022 година, предметниот плански опфат е на околу 83 м до КП Охридско Езеро.**

За изработениот Елаборат за заштита на животната средина број **УП 1-11/4-765/2022 од 21.04.2022 година**, Управата за животна средина при Министерството за животна средина и просторно планирање издава **Решение за одобрување на Елаборат за заштита на животната средина. Со Решението се одобрува Елаборатот за заштита на животната средина со технички број 51/20 од април 2022 година, изготвен од страна на ДПТ ВИНО ВЕРИТАС ДООЕЛ од Скопје, за проект – Изградба и работа на хотел во општина Охрид, а од доставената документација констатирано е дека со изведбата и работата на проектот – Изградба и работа на хотел во општина Охрид, нема да има значителни влијанија врз животната средина. Во постапката за одобрување е добиено позитивно мислење од Комисија за управување со светското природно и културно наследство во Охридскиот регион при Министерството за култура со број 11-3241/14 од 20.09.2022 година.**

Од увидот во целокупната документација се констатира дека Комисијата за управување со светското природно и културно наследство во Охридскиот регион при Министерството за кулура на РСМ и Управата за животна средина при Министерството за животна средина и просторно планирање даваат позитивно мислење за изведување на проект – Изградба и работа на хотел во општина Охрид.

Согласно **Основниот проект за Б5.1 – хотелски комплекси ГП 1.1 ДУП УЗ 17, УБ 17.4/ БЛОК 3/ Охрид на КП 5614/1, 6471/4, 5614/10 и 6471/8 КО Охрид 4 со тех. бр. 51/20 од 22.10.2020 година** изработен од **АД ОХРИД ДООЕЛ** предвидена е намена на градба – **Б5.1 – ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ** со

максимална висина до венец од 16,20 м и катност од **подрум, приземје и 4 ката и процент на изграденост од 42,18 %.**

За усогласеност на проектот со мерките за посебен режим на заштита согласно „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план 2020-2029" доставен е **Основниот проект за Б5.1 – хотелски комплекс, ГП 1.1 ДУП УЗ 17, УБ 17.4/ БЛОК 3/ Охрид на КП 5614/1, 6471/4, 5614/10 и 6471/8 КО Охрид 4,** изработен од **АД ОХРИД ДООЕЛ со тех. бр. 51/20 од 22.10. 2020 година, од страна на ДПТУ **ПЕ-ПУЛС** ДООЕЛ од Охрид.**

Согласно „Планот за управување" предметната градежна парцела **не припаѓа во ниту една од трите зони за кои Планот дефинира заштитни мерки и забранети активности. Со оглед на тоа што предметната локација не потпаѓа под Урбанистичкиот План од државно значење за Охридското крајбрежје кој е во постапка на изработка, посебните режими се утврдуваат согласно непосредната веќе – изградена околина. Предметната градежна парцела од брегот на Охридското Езеро е оддалечена 84,2 м додека од каналот Студенчишта е оддалечена 109,8 м. Во непосредната околина на градежната парцела поточно од нејзината источна страна постои градба со висина од П+4 ката со голем габарит, додека од северната страна на локацијата исто така постојат градби лоцирани на помало растојание од езерскиот брег со големи габарити и висини. Согласно горенаведеното може да се утврдат посебните режими според кои даваме позитивно мислење за изградба на хотелски комплекс со максимална висина од П+4 ката или вкупна висина до венец од 16,20 м со максимален процент на изграденост од 50%.**

Со Основниот Проект е предвидена изградба на објект со катност од подрум, приземје и четири ката (П+4), со процент на изграденост од 42,18% (предвидена е бруто изградена површина за градба на приземје од 4266,70 м2 наспроти површина на градежната парцела од 10115,00 м2), што е во согласност со „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион".

Хотелскиот комплекс е предвиден со три блока со висина подрум, приземје и четири ката. Сите три блокови се предвидени како независни објекти поврзани во подрумот. Со ваквиот начин на проектирање, со оглед на тоа што се работи за поголема градежна парцела, урбанистичко – архитектонското обликување е решено со ситнување, односно предвидување на комплекс од повеќе градби со засебни габарити кои не ја нарушуваат визуелната перцепција кон целината Старо градско јадро.

Новопредвидените објекти се третираат современо од функционален и конструктивен аспект кој ги задоволува асеизмичките потреби за цврстина на градба со класа на намена хотели.

Фасадното обликување на поедините архитектонски елементи се проектирани со уситнување на фасадната ѕидна маса во карактеристични пропорции и мерки како и со употреба на декоративни зелени појаси заради вклопување на објектите во самиот амбиент. Предвидени се еркерни испусти на објектите кои не излегуваат надвор од градежната парцела. Исто така поединечните кубуси завршуваат со рамни зелени тераси збогатени со голем процент на зеленило.

Новоформираната силуета е во контекст со урбаниот и морфолошкиот образец на околните градби и го почитува локалниот карактер и силуетата на просторот каде се гради со висок квалитет на градба и дизајн, кој се постигнува со особено внимание на пропорциите.

Бидејќи има основани претпоставки за можни археолошки наоди поради близина на евидентиран археолошки локалитет **Пенелопа**, палафитна населба датирана од неолит до железно време, се задолжува идниот инвеститор на градбите да изврши претходни археолошки истражувања. И покрај претрходните археолошки истражувања, доколку при изведувањето на земјени работи, се наиде на движни или недвижни артефакти, да се постапи во согласност со чл. 65 и 129 од Законот за заштита на културното наследство, односно да се изврши увид од страна на стручно лице – археолог и направи записник од увидот со кој ќе се дадат понатамошни смерници во постапката.

Претходните археолошки истражувања да бидат изведени пред отпочнувањето со земјените работи за изградба на Б5.1 – хотелски комплекс.

Мислењето го составиле:

Тања Паскали Бунташеска
диа конзерватор - советник

М-р Горан Патчев
диа виш конзерватор

в.д. Директор,
Катерина Велкоска

НАЦИОНАЛНА УСТАНОВА ЗАВОД ЗА ЗАШТИТА НА СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ ОХРИД

СПОМЕНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА И МУЗЕЈ
Република Македонија
Institucioni Kombëtar ENTI E MUZEUT MBI ...E SË MONUMENTEVE TË KULTURËS OHË
Бр. 13-1029/2
11.08.2021

Согласно член 74 од Законот за заштита на културното наследство („Службен весник на Република Македонија" бр.20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/1, 199/, 192/15, 39/16, 11/18 и 20/19), како и согласно Владините заклучоци со укажувања од Дваесет и шестата седница, бр 10330/1 од 07.12.2020 година, Педесет и седмата седница одржана 23 март 2021 год, како и Осумдесет и третата седница одржана на 29 јуни 2021 година, а се однесуваат на спроведување на „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план 2020-2029" (Сл. Весник бр 45/2020)", за изготвување на заштитно конзерваторски услови кои треба да се соопштат со останатите општи архитектонско-урбанистички параметри и треба да бидат вградени во проектната документација, го даваме следново:

МИСЛЕЊЕ

По барање заштитно – конзерваторски улови од страна на Ѓоко Танасоски, Јован Танасоски, Сашо Танасоски и Танас Танасоски бр. 13-1029/1 од 11.08.2021 година за изготвување на заштитно конзерваторски услови за изградба на Б5 – хотели на м.в. Студенчишта, на КП 15614/1, 15614/10, 6471/8, 6471/4 КО Охрид 4, во сопственост на Ѓоко Танасоски, Јован Танасоски, Сашо Танасоски и Танас Танасоски, свидентирано во Имотен лист бр. 125874 ПРЕПИС од 03.11.2020 КП Охрид 4 и Имотен лист 90753 ПРЕПИС од 03.11.2020 година КП Охрид 4, лоцирана според „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион" во зона „Крајбрежје", потребно е да се почитуваат и одредбите согласно Законот за управување со светското природно и културно наследство во Охридскиот регион (Службен весник на Република Македонија, број 75/10) и „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план 2020-2029" (Сл. Весник бр 45/2020)"., каде се предвидуваат низа мерки со посебен режим на заштита, кои треба да се почитуваат во архитектонското решение на новопредвидениот објект.

Во прилог на барањето е доставена следната окументација: фотодокументација од просторот на која е одбележана градежната парцела, Имотен лист бр. 125874 ПРЕПИС од 03.11.2020 КП Охрид 4 и Имотен лист 90753 ПРЕПИС од 03.11.2020 година КП Охрид 4, Извод од катастарски план бр. 1106-951/2021, Извод за ГП 1.1 и ГП 1.2 / Изменување и дополнување на Детален урбанистички план за Урбана Заедница 17, Урбан Блок 17.4 Охрид, Плански ериод 2013-2018 донесен со Одлука бр. 08-5867/22 од 12.05.2015 година.

Поради еден од основните принципи врз кои се темели Заштитата на културното наследство во Охридскиот регион, до донесувањето на урбанистичките планови усогласени со овој план, изградбата на објекти или преземање мерки на непосредна заштита со кои непосредно или посредно се нарушува интегритетот на заштитеното добро, односно заштитеното подрачје, задолжително е со пропишани заштитно-конзерваторски услови.

Се направи преглед на доставената документација и се посети на лице место предвидената локацијата при што се утврди дека самата локација, поточно предметната ГП 1.1 нако според „Планот за управување со Светското природно и културно наследство

[illegible]

трња и со незначително присуство на високостеблести растенија. Во непосредната околина на градежната локација, поточно од нејзината источна страна постои градба со висина до П+4 ката со голем габарит и со несоодветно архитектонско обликување, додека од северната страна на локацијата исто така постојат градби лоцирани на помало растојание од езерскиот брег со големи габарити и висини.

Градежната локација се наоѓа во урбана заедница 17 во рамките на ГУП Охрид, во близина на спортскиот комплекс „Билјанини извори" и спаѓа во типот антропоген пејсаж, со чија предвидената интервенција со изработка на урбанистичко проектна документација - Урбанистички Проект за парцелирано градежно земјиште, се менуваат структурните пределски карактеристики на пејсажот и се менува начинот на користење на земјиштето во намена хотел (хотелски комплекс), предвидено со постојните развојни политики на градот. Истите се вградени во ДУП за УЗ 17, УБ 17.4 БЛОК 3 за кој НУ Завод и Музеј Охрид има изготвени заштитно конзерваторски основи бр 13-1707/2 од ноември 2014 година за кои Министерство за култура, УЗКН-Скопје, има издадено Решение УП бр 17-965 од 23.12.2014. Издадените Заштитно – конзерватоски услови според кои треба да биде изработена проектната документација нема да бидат во спротивност со законот за градење, а која содржи рестриктивни параметри за идните градби како и други податоци и информации со кои планерот може да ги определи габаритите и катноста во рамките на предметната градежната парцела со изработената проектна документација.

Овие заштитно конзерваторски услови се однесуваат на изградба на Б5 – хотели на м.в. Студенчишта, на КП 15614/1, 15614/10, 6471/8, 6471/4 КО Охрид 4, во сопственост на Ѓоко Танасоски, Јован Танасоски, Сашо Танасоски и Танас Танасоски, евидентирано во Имотен лист бр. 125874 ПРЕПИС од 03.11.2020 КП Охрид 4 и Имотен лист 90753 ПРЕПИС од 03.11.2020 година КП Охрид 4, лоцирана според „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион" во зона „Крајбрежје".

Општи услови:

Проектот треба да биде изготвен согласно:

-Решението за Заштитно конзерваторски услови кое го издава Управата за заштита на културното наследство – Скопје;

-„Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион со Акциски план 2020-2029" (Сл. Весник бр 45/2020);

- Изменување и дополнување на Детален урбанистички план за Урбана Заедница 17, Урбан Блок 17.4 Охрид, Плански период 2013-2018 донесен со Одлука бр. 08-5867/22 од 12.05.2015 година, за кој НУ Завод и Музеј Охрид има изготвени заштитно конзерваторски основи бр 13-1707/2 од ноември 2014 година за кои Министерство за култура, УЗКН-Скопје, има издадено Решение УП бр 17-965 од 23.12.2014;

- Законот за заштита на културното наследство;

- Општите прописи за проектирање согласно законот за градење;

Посебни услови:

Архитектонското обликување да биде со контролиран габарит; каде се користат материјали и бои приспособени на природните обележја на околниот простор и традиционалната архитектура со богатство на материјали и форми кои ги зачувава изворните, историските, урбанистичко – архитектонски уметнички и естетски вредности на заштитеното подрачје во рамките на природното и културното наследство на Охридскиот регион а кои ќе придонесат за наменско оспособување на објектот кон современите потреби на стопанските, туристичките, културните и други дејности.

Бидејќи се работи за една поголема градежна парцела која треба да биде оформена во урбанистичкиот план, за која во планот е утврдена поголема [illegible] површина за градење, урбанистичко-архитектонското обликување, [illegible] треба да го врши со уситнување, односно предвидување на комплекс од повеќе градби, со габарити кои се усогласени со контекстот и не ја нарушуваат визуелната перцепција кон целината „Старо градско јадро" .

Со оглед на тоа што градежната парцела е оддалечена од езерскиот брег за 84,2 м и е оддалечена од каналот Студенчишта за 109,8 м и со оглед на тоа што во непосредната околина на градежната парцела веќе се изградени објекти со висина дури и до П+5 ката, а според „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион" за зона Крајбрежје во која припаѓа градежната парцела не се предвидени параметри за процент на изграденост и максимална висина, така расчленетите градежни парцели со своите модуларно пропорциски елементи на посебните објекти треба да бидат обработени со не поголем процент на изграденост од 50% и катност до П+4, кои ќе ја почитуваат стекнатата амбиентална околина и нема да го нарушат пределот и да ја загрозат исклучителната вредност.

Котата на приземјето да биде не помала од 20 см и не поголема од 90 см од нивото на пристапната улица.

Чистата висина на приземјето да не биде помала од 3,20 м ниту поголема од 4,0 м, додека чистата висина на катовите да не биде поголема од 3,0 м.

Новоформиранатаа силуета треба да биде во контекст со урбаниот и морфолошкиот образец на околните градби и треба да го почитува локалниот карактер и силуетата на просторот каде се гради со висок квалитет на градба и дизајн, кој се постигнува со особено внимание на пропорциите.

Решението на партерот треба да биде разработено така да биде прикажан внатрешниот сообраќај и инфраструктурните градби во рамките на градежната парцела.

Фасадното обликување и поедините архитектонски елементи да бидат пректирани со уситнување на фасадната ѕидна маса во карактеристични пропорции и мерки како и со употреба на декоративни зелени појаси заради вклопување на објектите во самиот амбиент. Дозволени се еркерни испусти на објектите кои не смее да излегуваат надвор од градежната парцела. Исто така поединечните кубуси да завршуваат со рамни зелени тераси збогатени со голем процент на зеленило.

Новопредвидените објекти да се третираат современо од функционален и конструктивен аспект кој ќе ги задоволува асеизмичките потреби за цврстина на градба со класа на намена хотели.

Според анализта на пејсажните вредности на непосредната околина, објектите да се предвидат на доволно растојание со што нема да пречат на правото на визури и инсолациска изложеност на планираните градби и во однос на постојниот изграден фонд.

Со проектот да се внесе разновидност во архитектонската понуда, со која ќе се оплемени сегашната запуштена состојба на местото и ќе се збогати понудата на градот како позната туристичка дестинација со што ќе се потенцираат позитивните вредности од изградбата на ваков тип на градби.

Да се почитуваат пејсажните вредности на непосредната околина и да се обогати околината на објектите, поточно дворното место со предвидување на зелени површини не помали од 20% од градежната парцела;

Бидејќи има основани претпоставки за можни археолошки наоди поради близината на евидентиран археолошки локалитет „Пенелопа", палафитна населба датирана од неолит до железно време, се задолжува идниот инвеститор на градбите да извршат претходни археолошки истражувања.

Исто така во општите и посебни одредби при реализација на идните градби, да се потенцира дека и покрај претходните археолошки истражувања, доколку при изведување на земјени работи, се наиде на движни или недвижни артефакти, да се постапи во согласност чл.65 и 129 од Законот за заштита на културно наследство, односно да се

соодветно образложение за тоа какви визуелни влијанија има новата градба врз предел во рамките на природното и културното наследство на Охридскиот регион со графички прилози, 3Д прикази и фотомонтажи со постојната околина и објекти од различни агли на гледање, кои ќе го докажат нивното спроведување во проектните решенија.

Проектот да се достави до НУ Завод и Музеј Охрид за „Мислење за усогласеност" со дадените "Заштитно-конзерваторски услови" и „Планот за управување со Светското природно и културно наследство на Охридскиот Регион„.

Со почит ,

Изработиле:

Тања Паскали Бунташеска
дипл. советник конзерватор

М-р Горан Патчев
дипл. виш конзерватор

Директор,
М-р Мише Тутковски