Република Северна Македонија
Republika e Maqedonisë së Veriut
Министерство за животна
средина и просторно планирање
Ministria e Mjedisit
Jetësor dhe Planifikimit Hapësinor
Бр. - Nr 15-4319/2
31.10.2025 год. - viti
Скопје / Shkup

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
SEKTORI I PLANIFIKIMIT HAPËSINOR

Арх.бр./Nr. Arkivi. 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, 111/23, 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, 111/23, 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.

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

+389 2 3251 403
www.moepp.gov.mk

Видот на планската документација да се усогласи со Законот за урбанистичко планирање и Правилникот за урбанистичко планирање.

Условите за планирање на просторот треба да представуваат влезни параметри и насоки при планирањето на просторот и поставување 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. Y09420ii се составен дел на Решението.

3. Дополната 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 земјиште под пасишта, шуми и камењар од 7-ма и 8-ма бонитетна класа.

5. Донесувачот 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

Lloji 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. U09420ii janë një pjesë përbërse 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 vëzhgime përmbyllëse me veprimtari obligative nga dokumentacioni planor i nivelit më të lartë dhe shtojca grafike që paraqesin Ekstrakt nga plani.

4. Ndër përcaktimet prioritare të Planit Hapësinor është mbrojtja e tokës bujqësore, e veçanërisht organizimi i rreptë 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 boniteti.

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.

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

+389 2 3251 403
www.moepp.gov.mk

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 на 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 Просторнион 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 plotësimit 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 hapësirës 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 Urbanistikë ("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 „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
+389 2 3251 403
www.moepp.gov.mk

на просторот со намена хотелски комплекс, КО Седларево, Општина Желино.

Согласно член 42, став (8) од истоимениот 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 hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë.

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 hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë 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 hotelier, KK Sedlarevë, Komuna Zhelinë, 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.

Konkluzat përmbyllëse, të përcaktuara në Kushtet e Planifikimit Hapësinor që dalin nga Plani Hapësinor i Republikës së Maqedonisë, paraqesin aktivitete të detyrueshme në proçesin e planifikimit të mëtutjeshëm hapësinor.

Në bazë të asaj që u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi.

UDHËZIM JURIDIK: Kundër këtij Aktvendimi për kushtet e planifikimit të hapësirës, mund të ngrihet një padi administrative përpara gjykatës kompetente brenda 15 ditëve nga pranimi i Aktvendimit.

МИНИСТЕР/ MINISTËR
Izet Mexhiti

Република Северна Македонија МИНИСТЕРСТВО ЗА ЖИВОТНА СРЕДИНА И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ Скопје
Shkup MINISTRIA E MJEDISIT JETËSOR DHE PLANIFIKIMIT HAPËSINOR Republika e Maqedonisë së Veriut

Изработил/Përpiloi: Ismail Shehabi, советник / këshilltar
Контролирал/Kontrolloi: Соња Фурнаџиска, раководител на одделение / udhëheqës njësie
Одобрил:/Miratoi: Nebi Rexhepi, раководител на сектор / udhëheqës sektori

Кабинет на министер / Kabineti i ministrit
Согласен / Me pëlqim të: Посебен советник на Кабинет на министер/ Këshilltar i posaçëm i Kabinetit të Ministrit
Husamet Agushovski

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

+389 2 3251 403
www.moepp.gov.mk