

---

ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ, ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“ Павлов Митко ДООЕЛ - ГЕВГЕЛИЈА  
Ул. „Маршал Тито“, број 124 - Гевгелија  
ЕДБ 4006000111050  
Тел. 034. 211. 088 Моб. 070. 238. 088

---

ТЕХ.БРОЈ: 0701-006  
17.01.2024год.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ  
ЗА СЕЛО  
ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА  
на КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за  
село Пирава, Општина Валандово**

Нарачател:  
КРСТЕ ЦОНОВ  
с. Пирава

Проектен опфат:  
КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА

**Проектна организација:**  
ДГПН “ГОЈА“ ДООЕЛ Гевгелија

**Одговорен планер:**  
Митко Павлов д.и.а  
Овластување бр. 0.0686

**Ревизија:**  
Одговорен ревидент:

---

Ј А Н У А Р И 2 0 2 4

---

## 5Содржина:

### **А. ОПШТ ДЕЛ**

- Документ за регистрирана дејност
- Лиценца „Б„ за проектирање на градби од втора категорија
- Решение за одредување овластен планер
- Овластување за овластен планер
- Проектна програма
- Податоци и информации од надлежни институции

### **Б. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ**

- Вовед
- Инвентаризација на снимен изграден градежен фонд, вкупна физичка супраструктура и инфраструктура во рамки на проектниот опфат
- Опис и образложение на проектниот концепт на урбанистичкото решение во градежната парцела
- Детални услови за проектирање и градење
- Мерки за заштита

### **В. ГРАФИЧКИ ДЕЛ**

1. Извод од план со нанесен проектен опфат
2. Ажурирана геодетска подлога со граница на проектен опфат, M=1:500
3. Инвентаризација и снимање на изградениот градежен фонд и вкупната физичка супраструктура и комунална инфраструктура, M=1:500
4. Урбанистичко решение на проектниот опфат, M=1:500
5. Внатрешен и стационарен сообраќај со нивелмански коти, M=1:500
6. Приклучни точки на инфраструктурани водови, M=1:500
7. Синтезен план, M=1:500

### **Г. ПРИЛОЗИ**

- Извод од план
- Идеен проект

**А. ОПШТ ДЕЛ**



Број: 0805-50/151520230003188

Датум и време: 30.8.2023 г. 13:32

## ТЕКОВНА СОСТОЈБА

ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ	
ЕМБС:	5409900
Целосен назив:	Друштво за градење, проектирање и надзор со трговија на големо и мало ГОЈА Павлов Митко увоз-извоз ДООЕЛ Гевгелија
Кратко име:	ДООЕЛ ГОЈА Гевгелија
Седиште:	МАРШАЛ ТИТО бр.124 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА
Вид на субјект на упис:	ДООЕЛ
Датум на основање:	27.12.1999 г.
Деловен статус:	Активен
*Вид на сопственост:	Приватна
ЕДБ:	4006000111050
Потекло на капиталот:	Домашен
Големина на субјектот:	мал
Организационен облик:	05.4 - друштво со ограничена одговорност основано од едно лице
Надлежен регистар:	Трговски Регистар



ОСНОВНА ГЛАВНИНА	
Паричен влог MKD:	0,00
Непаричен влог MKD:	167.400,00
Уплатен дел MKD:	167.400,00
Вкупно основна главнина MKD:	167.400,00

### СОПСТВЕНИЦИ

ЕМБГ/ЕМБС:	1211962482001
Име и презиме/Назив:	МИТКО ПАВЛОВ
Адреса:	КОЛЕ НЕДЕЛКОВСКИ бр.30 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА
Тип на сопственик:	Основач/сопственик
Паричен влог MKD:	0,00

Непаричен влог MKD:	167.400,00
Уплатен дел MKD:	167.400,00
Вкупен влог MKD:	167.400,00
Вид на одговорност:	Не одговара

ДЕЈНОСТИ	
Приоритетна дејност/ Главна приходна шифра:	71.11 - Архитектонски дејности
<b>ОПШТА КЛАУЗУЛА ЗА БИЗНИС</b>	
Евидентирани се дејности во надворешниот промет	
Други дејности:	Регистрирани дејности во надворешно-трговскиот промет

### ОВЛАСТУВАЊА

#### Управител

ЕМБГ:	1211962482001
Име и презиме:	МИТКО ПАВЛОВ
Адреса:	КОЛЕ НЕДЕЛКОВСКИ бр.30 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА
Овластувања:	Управител без ограничување
Тип на овластување:	Неограничени овластувања во внатрешниот и надворешниот промет
Овластено лице:	Управител

ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ	
<b>КОНТАКТ</b>	
E-mail:	goja.gevgelija@yahoo.com

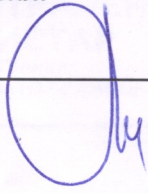
#### Напомена:

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

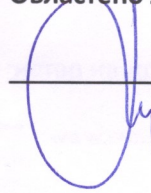
\*Видот на сопственоста се определува врз основа на својството на основачот/содружникот /сопственикот и служи исклучиво за статистички цели на Државниот завод за статистика на Република Северна Македонија

**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.

Изготвил:



Овластено лице:



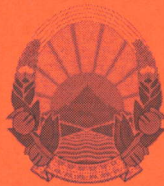


ТЕКОВНА КОСТА

Број:	0805-50/151520230003188
Комунална служба:	Управа за градско проектирање и изградба на комунална инфраструктура
Адреса:	Улица Гоце Делчев бр. 1, 56002 Гевгелија
Објект:	МАРИНАТ ТИТО бр. 1247/2018/14
Вид на предмет:	КООРД.
Вид на проект:	17.17.1800
Датум на проект:	14.04.2023
Тип на проект:	Технички
Страна:	МАКЕДОНИЈА
Датум на изработка:	14.04.2023
Датум на издавање:	14.04.2023
Организација/институт:	ЈП "Управа за градско проектирање и изградба на комунална инфраструктура"
Начелник на институцијата:	Танасија Јанковиќ

Сметка за проект:	01.00
Вид на сметка:	17.400.00
Вид на сметка:	17.400.10
Вид на сметка:	17.400.10

Матрица:	17.17.1800
Начелник на институцијата:	МАРИНАТ ТИТО
Адреса:	Улица ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ бр. 1, 56002 ГЕВГЕЛИЈА
Вид на проект:	КООРДИНАЦИЈА
Страна:	МАКЕДОНИЈА



Република Северна Македонија  
МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ

Врз основа на член 38 став (1) и член 16 став (3) 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 и 227/22 ), Министерството за транспорт и врски издава

**ЛИЦЕНЦА Б**  
**ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ НА ГРАДБИ ОД**  
**ВТОРА КАТЕГОРИЈА**

на

**Друштво за градење, проектирање и надзор со трговија на големо**  
**и мало ГОЈА Павлов Митко увоз-извоз ДООЕЛ Гевгелија**

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

**МАРШАЛ ТИТО бр.124 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА**  
**ЕМБС: 5409900**

**ЛИЦЕНЦАТА Е СО ВАЖНОСТ ДО 13.03.2030 година**

**Број П.053Б**  
**13.03.2023 година**  
(ден, месец и година на издавање)



**МИНИСТЕР**

**Благој Бочварски**



---

ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ, ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“ Павлов Митко ДООЕЛ - ГЕВГЕЛИЈА  
Ул. „Маршал Тито“, број 124 - Гевгелија  
ЕДБ 4006000111050  
Тел. 034. 211. 088 Моб. 070. 238. 088

---

## РЕШЕНИЕ

за одредување на одговорни планери и соработници:

Врз основа на Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ бр.32/20), управителот на ДГПН „ГОЈА“ Павлов Митко ДООЕЛ Гевгелија за изработка на техничка документација **Урбанистички проект за село за формирање на градежна парцела на КП бр. 15425 и КП број 15423/2, КО Пирава од УП за село Пирава, Општина Валандово, со технички број: 0701-006 од 17.01.2024 год., ги определува лицата:**

- **Митко Павлов** дипл.инж.арх. со Овластување бр. 0.0686 – одговорен планер
- **Васка Тодова Ружова** дипл.инж.арх. со Овластување бр.1. 0.0684 – одговорен планер
- **Сања Чугунцалиев** м-р.арх. – соработник
- **Деана Баламова** – соработник
- **Василиј Павлов** – соработник

Гевгелија  
17.01.2024 год.

ДГПН „ГОЈА“ ДООЕЛ Гевгелија  
Управител:  
Митко Павлов





Република Северна Македонија  
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ  
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

Врз основа на член 16 од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на Република Македонија“ бр. 199 од 30.12.2014, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18, 168/18) Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ

ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ ОДНОСНО  
ПЛАНЕР-ПОТПИСНИК НА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

на

**МИТКО ПАВЛОВ**

дипломиран инженер архитект (VII/1степен)

со подмирување на членарината за секоја тековна година  
овластувањето важи до: 09.06.2025 год.

Број: **0.0686**

Издадено на 10.06.2020 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 16 од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на Република Македонија“ бр. 199 од 30.12.2014, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18, 168/18) Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ

ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ ОДНОСНО  
ПЛАНЕР-ПОТПИСНИК НА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

на

**ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА**

дипломиран инженер архитект

со подмирување на членарината за секоја тековна година  
овластувањето важи до: 09.06.2025 год.

Број: **0.0684**

Издадено на 10.06.2020 год.



Претседател на  
Комората на овластени архитекти  
и овластени инженери

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

---

---

## ПРОЕКТНА ПРОГРАМА

### • ПРОЕКТНА ПРОГРАМА

Вовед

Урбанистички проект за село за формирање на градежна парцела на КП бр. 15425 и КП број 15423/2, КО Пирава од УП за село Пирава, Општина Валандово, ќе се изработи врз основа на просторните можности на локацијата, постојната состојба, Ажурираната геодетска подлога, Проектната програма, Одредбите кои произлегуваат од изводот од УП за село, како и потребите на нарачателот.

Изготвувањето на проектната документација се врши во согласност со Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ, бр.32 од 10.02.2020), Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ, бр.225 од 18.09.2020) и Правилник за изменување и дополнување на правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ, бр.219 од 23.09.2021 и бр.99 од 12.05.2023).

### • АНАЛИЗА НА ПОСТОЕЧКА СОСТОЈБА

Од увидот на постојната состојба на теренот може да се заклучи:

- Предметниот проект опфат се состои од две катастарски парцели.
- Заради поттикнување на спроведување на планот се врши формирање на градежна парцела.

### • ЦЕЛИ

Цел на Урбанистичкиот проект е да се изврши формирање на градежна парцела на КП бр. 15425 и КП број 15423/2, КО Пирава. Останатите Архитектонско урбанистички параметри се дефинираат согласно одредбите на УП за село и законската регулатива.

### • МЕТОДОЛОГИЈА

Основа за изработка на УП ќе бидат Условите за градење од УП за село и оваа Проектна програма. Проектот да се изработи врз основа на методологијата која произлегува од одредбите утврдени со Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ, бр.32 од 10.02.2020), Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ, бр.225 од 18.09.2020) и Правилник за изменување и дополнување на правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ, бр.219 од 23.09.2021 и бр.99 од 12.05.2023).

Инвеститор:  
Крсте Џонов

**Податоци и информации од  
надлежни институции**

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ Скопје  
Друштво за дистрибуција на електрична енергија  
Бр. 10-23/4 – 45 од 18.01.2024 год  
Скопје

Одговорно лице: Марко Бирачоски  
Контакт телефон: +389 72 933 219

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

Почитувани,  
Во врска со Вашиот допис од 09.01.2024 година, со кој барате да Ви издадеме податоци за електроенергетски објекти и инфраструктура од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ, Скопје за изработка Урбанистички проект за село за формирање на градежна парцела на КП бр.15425 и КП бр.15423/2 КО Пирава од УП за село Пирава, Општина Валандово. Ве известуваме дека во согласност со податоците од службената евиденција, располагаме со следните податоци:

- 110(35)kV Трафостаница
- 110kV Подземна мрежа
- 110kV Надземна мрежа
- 35kV Подземна мрежа
- 35kV Надземна мрежа
  
- 10(20)/0.4kV Трафостаница
- 10(20)kV Подземна мрежа
- 10(20)kV Надземна мрежа
  
- 0.4kV Подземна мрежа
- 0.4kV Надземна мрежа
  
- Друго

Составен дел на овој одговор е и прилог – графички приказ (подлога во pdf и dwg формат со соодветно обележани леери) со вцртани електроенергетски објекти и инфраструктура според податоците од службената евиденција.

**НАПОМЕНА:** Податоците кои ви ги даваме се од наша службена евиденција и постои можност да има отстапување во точноста на координатите на електроенергетските објекти на терен. Задолжително да се изготви ажурирана геодетска подлога која треба точно да ги претставува положбените и висинските податоци за сите видливи природни и изградени објекти под и над површината на земјата во рамки на опфатот.

Препорачуваме при изработката на планската документација, а соодветно на типот на документација за која се бараат податоци, да се планираат (вцртаат) траси во тротоарите од двете страни, во кои би се положувале електроенергетски објекти од различни напонски нивоа и маркици за трансформаторски станици (согласно потребната потрошувачка). Премините преку пат да се предвидат да бидат согласно стандардите за премин на електроенергетска инфраструктура.

Задолжително да се предвиди заштитен појас на електроенергетските објекти согласно Мрежните правила за дистрибуција на електрична енергија

При постоење на подземна инфраструктура во дадениот опфат, потребно е да се обратите до најблискиот Корисничко Енерго Центар, за проценка дали е потребно присуство на стручен вработен на лице место при реализирањето на активностите во предметниот опфат.  
Потврдата е од ограничено времетраење во рок од 3 месеци од датумот на нејзиното издавање.

Со почит,  
Електродистрибуција ДООЕЛ Скопје  
Оддел Мрежен Инженеринг

**Birachoski Marko** Digitally signed by  
Birachoski Marko  
Date: 2024.01.26  
09:56:30 +01'00'



Македонски Телеком АД, Кеј 13-ти Ноември бр. 6, 1000 Скопје

Бр: 58443  
Дата: 17.01.2024

До  
Друштво за градење, проектирање и надзор  
ГОЈА Павлов Митко увоз-извоз ДООЕЛ Гевгелија  
Ул.Маршал Тито бр.124 Гевгелија

Ваше упатување Барање на податоци и информации

Наше контакт лице Перо Ѓорѓески, Елизабета Манева

Телефон +389 70 200 736; +389 70 200 571

Во врска со Известување за планирани и постојни тк инсталации

Почитувани,

Во врска со Вашето Барање, добиено преку системот е-урбанизам, со кое што барате податоци и информации за изработка на Урбанистички проект за село за формирање на градежна парцела на КП бр.15425 и КП бр.15423/2 КО Пирава од УП за село Пирава, Општина Валандово, Ве известуваме дека во границите на планскиот опфат има постојна МКТ 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 превземе разумно ниво на грижа заради заштита на доверливите информации содржани во документот. Воедно, примателот е обврзан документот или било кој дел од неговата содржина да не го открива или дистрибуира на трети лица кои не се засегнати со актуелниот предмет, а заради спречување на можни злоупотреби.

Прилог: Информации во електронска форма прикачени во постапката.

Со почит,

Македонски Телеком АД Скопје

DEVOPS активности на оптика

и мрежи од следна генерација

По овластување на

Дејан Влаховиќ

NIKOLCHE  
TASEVSKI Digitally signed by  
NIKOLCHE TASEVSKI  
Date: 2024.01.23  
09:57:40 +01'00'

**МАКЕДОНСКИ ТЕЛЕКОМ АД-СКОПЈЕ**

Адреса: Кеј 13-ти Ноември 6, 1000 Скопје, Република Северна Македонија  
Телефон: +389 2 3100 200 | Факс: +389 2 3100 300 | Internet: www.telekom.mk  
Контакт центар за приватни корисници: +389 2 122, +389 70 122 | E-Mail: kontakt@telekom.mk  
Контакт центар за деловни корисници: +389 2 120, +389 70 120 | E-Mail: biznis.kontakt@telekom.mk  
ЕМБС: 5168660 | Основна главнина: МКД 9.583.887.733,00  
ISO 9001, ISO 14001 и ISO 27001 сертифицирана компанија

До

ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ, ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР ГОЈА

Павлов Митко ДООЕЛ – ГЕВГЕЛИЈА

ул. Маршал Тито број 124 - Гевгелија

Бр.11-153/1

11.01.2024

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

Врз основа на Вашето барање, предмет креиран на Е-урбанизам на 09.01.2024 година со број на постапка 58443, (наш број 11-153 од 10.01.2024 година) за податоци и информации потребни за изработка на **Урбанистички проект за село за формирање на градежна парцела на КП бр.15425 и КП бр.15423/2 КО Пирава од УП за село Пирава, Општина Валандово**, Ве известуваме дека предметниот плански опфат **НЕ СЕ ПРЕСЕКУВА** со ЕЕ Објекти во сопственост на АД МЕПСО.

Изработил: Ангела Георгиевска

Проверил: Јасмина Ставрова



по овластување од Генерален директор  
бр.02-10/112 од 06.03.2019 год.  
Раководител на Служба за ГИС  
и геодетски работи



Бр. 17-279/2  
29 -01- 2024 година  
Скопје

ДО  
ДГПН ГОЈА 'Павлов Митко' ДООЕЛ  
ул. Маршал Тито бр. 124  
1480 Гевгелија

Предмет: Доставување податоци  
Врска: Ваше барање од 09.01.2023 година.

Во врска со Вашето барање за добивање податоци за постоење на културно наследство за изработка на урбанистички проект за село за формирање на градежна парцела на КП 15425 и КП 15423/2, КО Пирава, општина Валандово, Управата за заштита на културното наследство ја разгледа доставената и постојната документација и констатира дека во границите на опфатот не постои културно наследство, ниту добра за кои основано се претпоставува дека претставуваат културно наследство.

Доколку при реализацијата на планот се појави археолошко наоѓалиште, односно предмети од археолошко значење, треба 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, 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).

Со почит,



З.д. Директор,  
м-р Зоран Павлов

Изработил: А. Петковска

Проверил/Одобрил: м-р Б. Јовановска





**Б. ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ**

Предмет на изработка:

**Урбанистички проект за село за формирање на градежни парцели на КП бр. 15425 и КП број 15423/2, КО Пирава од УП за село Пирава, Општина Валандово**

Согласно Изводот од УП за село Пирава, Општина Валандово, Одлука број 08-8/6 од 31.01.2023 година, за изградба на објект со намена А1 – Домување во куќи на КП бр.15425 и КП бр.15423/2, основа за изработка на Урбанистичкиот проект член 58 од Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.С.М. бр.32/20; 111/23) и член 56 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. весник на Р.С.М. бр.225/20; 219/21; 104/22; 99/23) како и условите од изводот од УПС, според кои катастарската парцела се разработува со Урбанистички проект според член 56 од Правилникот:

*(1) Урбанистички проект за село се изработува заради разработување на земјиштето каде што со урбанистички план за село односно општ акт за село кој се применува, не се формирани градежни парцели, а катастарските парцели ги задоволуваат условите за формирање на градежна парцела пропишани во овој правилник.*

*(2) Со урбанистички проект за село детално се уредуваат елементите на внатрешната просторна организација на катастарската парцела, внатрешната поделба на површини според намената на земјиштето и поединечните површини за градење.*

*(3) Со урбанистички проект за село детално се уредуваат урбанистичките параметри и начинот на употреба на земјиштето на село, без оглед на статусот (градежно, земјоделско, шумско или друго) и намената на земјиштето во границите на селото, како и пристапните сообраќајници до секоја катастарска парцела ги задоволуваат условите за формирање на градежна парцела пропишани во овој правилник.*

## **МЕСТОПОЛОЖБА И ОПИС НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ**

Проектниот опфат за изработка на Урбанистичкиот проект ги опфаќа КП бр. 15425 и КП бр.15423/2, КО Пирава. Површината на проектниот опфат изнесува 589,06м<sup>2</sup>. Границите на проектниот опфат се дадени во графичкиот прилог кој е составен дел на Урбанистичкиот проект.

Просторот во рамките на проектниот опфат е урбанистички дефиниран со УП за село Пирава, според кој е дефинирана група на намена: А1–ДОМУВАЊЕ ВО СТАНБЕНИ КУЌИ, со компатабилни класи на намена: Б1 (до 30%); В1 (до 30%); В2 (до 30%); Д3 (до 30%); Б5 (до 5%).

## **2. ИНВЕРТАРИЗАЦИЈА НА СНИМЕН ИЗГРАДЕН ГРАДЕЖЕН ФОНД, ВКУПНАТА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА И ИНФРАСТРУКТУРА ВО РАМКИ НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ**

Катастарската парцела КП бр. 15425, КО Пирава е градежно изградено земјиште, а КП бр.15423/2, КО Пирава е градежно неизградено земјиште.

До локацијата има пристап од постојната улица од југо-источната страна и северо-западната страна.

Според добиените податоци за постојни инсталации во рамките на опфатот добиени се следниве податоци:

- ЕВН–Електро дистрибуција дооел Скопје достави податоци дека има постојна

инфраструктура во рамките на проектниот опфат.

- ЈП Комунален Сервис Гевгелија не достави никакви податоци за постојна инфраструктура во предвидениот рок.

- Македонски Телеком АД Скопје достави податок дека има постојна МКТ инфраструктура во рамките на проектниот опфат, прикажани во графичките прилози.

- АД Мепсо достави податок дека нема постојна инфраструктура во рамките на проектниот опфат.

- Дирекцијата за заштита и спасување не достави податок во предвидениот рок дека има постојна инфраструктура во рамките на проектниот опфат.

- Министерство за култура, Управа за заштита на културно наследство достави податок дека во рамките на проектниот опфат постои културно наследство, ниту добра за кои основано се претпоставува дека претставуваат културно наследство.

Сите доставени податоци за постојни и планирани инсталации се дел од документационата и планираната основа на урбанистичкиот проект, со што идниот објект ќе има услови за приклучок, врз Основа на побарано Мислење и согласност од надлежните субјекти.

### **3. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТНИОТ КОНЦЕПТ НА УРБАНИСТИЧКОТО РЕШЕНИЕ ВО ГРАДЕЖНАТА ПАРЦЕЛА**

Проектниот опфат на Урбанистичкиот проект ги опфаќа КП бр. 15425 и КП бр.15423/2, КО Пирава, од УП за село Пирава, Општина Валандово, со површина од 589,06м<sup>2</sup>, со извршен преклоп во регистарот на земјиште.

Проектниот опфат е дефиниран како наменска зона која според УП е со класа на намена: А1 (Домување во станбени куќи).

#### **КЛАСА НА НАМЕНИ**

Во рамките на проектниот опфат се дефинира основната класа на намена на градежните парцели:

##### **А1 – Домување во куќи.**

Во групата на основна намена А1 – Куќи за домување спаѓаат поединечни намени:

А1.1 – Куќи со двор

А1.2 – Семејни куќи со споен ѕид на меѓа - двокуќи

А1.3 – Семејни куќи во низа, споени ѕидови на меѓа од двете страни

А1.4 – Семејни куќи со атриум со повеќе споени тидови на меѓа

А1.5 – Станбени куќи во состав на селски стопански двор

А1.6 – Вили и резиденции

Со овој УП се дефинира основната класа на намена **А1 – Домување во куќи.**

Компатибилните класи на намена се предвидуваат според член 80 и 81 од

Правилникот за урбанистичко планирање (сл.весник на Р.С.М. бр.225/20; 219/21; 104/22; 99/23), со максимум 30% на учество на збирот на компатибилните намени во однос на основната намена.

Се определуваат следните компатибилни намени:

Б1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности до 30%.

Со овој УП се дефинираат две градежни парцели 12.01 и 12.02.

градежна парцела	намена			макс. висина во м	макс. број на катови	процент на изграденост %	коэффициент на искористеност
		м <sup>2</sup>	%				
12.01	<b>А1 - ДОМУВАЊЕ ВО КУЌИ</b>	89,53	53,33%	7,00	П+1	53,33	1,06
	ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШИНИ - МАНИПУЛАТИВЕН ПРОСТОР, ПАРКИРАЊЕ	42,58	25,37%				
	НИСКО ЗЕЛЕНИЛО	35,74	21,30%				
<b>Вкупно:</b>		<b>167,85м<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>				
12.02	<b>А1 - ДОМУВАЊЕ ВО КУЌИ</b>	100,00	23,74%	7,00	П+1	23,74	0,47
	ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШИНИ - МАНИПУЛАТИВЕН ПРОСТОР, ПАРКИРАЊЕ	184,95	43,92%				
	НИСКО ЗЕЛЕНИЛО	136,25	32,34%				
<b>Вкупно:</b>		<b>421,20м<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>				

### Услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите превземени од Изводот од УП за село Пирава, Општина Валандово

Со овие уалови за изградба се утврдуваат основните принципи, услови и техничко-урбанистички норми кои овозможуваат примена и спроведување на концепциите од УП за село Пирава, Општина Валандово.

### Општи услови за изградба кои се однесуваат на УП за село Пирава, Општина Валанадово

- Планскиот опфат е организиран во 11 блока чии граници се совпаѓаат со осовините на новопланираните улици и со границите на планскиот опфат.
- Во случај кога границата на градежната парцела се совпаѓа со границата на катастарската парцела и до неа има обезбеден пристап, истата се разработува со основен проект.
- Кога градежната парцела се состои од две или повеќе катастарски парцели или делови од катастарски парцели или во рамки на една катастарска парцела се формираат две или повеќе градежни парцели или кога на една катастарска парцела се предвидуваат површини за градење на две или повеќе градби, а притоа до градежната парцела има обезбеден пристап, градежната парцела и

површините за градење се утврдуваат со архитектонско-урбанистички проект согласно член 51 од Законот за просторно и урбанистичко планирање.

- При дефинирање на градежните парцели со соодветна планска, проектна или урбанистичко-проектна документација согласно важечката законска и подзаконска регулатива, ќе се утврдат следните урбанистички параметри:
  - број на градежна парцела;
  - граница и површина на градежна парцела (м<sup>2</sup>);
  - граница и површина во која може да се гради ограничена со градежни линии (м<sup>2</sup>);
  - максимален процент на изграденост на земјиштето (%);
  - вкупна површина по катови (м<sup>2</sup>);
  - максимален коефициент на искористеност на земјиштето (к);
  - основна и компатибилна класа на намена на земјиштето и градбите;
  - максимална висина на венец (м');
  - максимален број на катови;
  - потребен број на паркинг места (пресметани согласно стандарди и нормативи) кои треба да се обезбедат во рамките на градежната парцела.

- За наменските зони во планскиот опфат се дефинирани следните урбанистички параметри:

#### **A1 - домување во станбени куќи**

вкупна површина во плански опфат: 48,69 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 2,8

максимална катност: П+2+Пк

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

Б1 (до 30%); В1(до 30%); В2 (до 30%) Д3(до 30%); Б5(до 5%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена А1 не смее да надмине 30%.

#### **A3 – групно домување**

вкупна површина во плански опфат: 81,56 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 2,8

максимална катност: П+2+Пк

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

Б1 (до 30%); В1 (до 30%); В2 (до 30%); Д3 (до 30%); Б5 (до 5%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена А1 не смее да надмине 30%.

#### **Б1 – мали комерцијални и деловни намени**

вкупна површина во плански опфат: 0,73 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1.4

максимална катност: П+1

максимална висина на венец: 8,00м

компатибилни класи на намени:

А1(до 20%); А3 (до 20%); Б4 (до 40%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Б1 не смее да надмине 40%.

### **В1 - образование и наука**

вкупна површина во плански опфат: 0,53 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1,4

максимална катност: П+1

максимална висина на венец: 8,00м

компатибилни класи на намени:

Д3(до 20%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В1 не смее да надмине 20%.

### **В2 – здравство и социјална заштита**

вкупна површина во плански опфат: 0,26 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1,4

максимална катност: П+1

максимална висина на венец: 8,00м

компатибилни класи на намени:

А3(до 20%); Б5 (до 20%); Б1 (до 20%); Д3 (до 20%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В2 не смее да надмине 40%.

### **В3 – култура**

вкупна површина во плански опфат: 0,04ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1,4

максимална катност: П+2

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

Б5(до 49%); Б1 (до 49%); Б2 (до 49%); Б4 (до 49%); В1 (до 49%); В2 (до 49%); В4 (до 49%); Д3 (до 49%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В3 не смее да надмине 49%.

### **В4 – државни институции**

вкупна површина во плански опфат: 0,23 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1,4

максимална катност: П+2

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

Б1 (до 25%); Б2 (до 25%); Б3 (до 25%); Б4 (до 25%); В3 (до 25%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В4 не смее да надмине 25%.

### **В5 – верски објект**

вкупна површина во плански опфат: 0,13 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: согласно ЗКО  
максимална висина на венец: согласно ЗКО  
компатибилни класи на намени: согласно ЗКО

### **Г2 - лесна и незагадувачка индустрија**

вкупна површина во плански опфат: 1,53 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,1  
максимална катност: П+2  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:

Б1(до 30%); Б2(до 30%) Б4(до 10%); В2(до 5%);

Д2(до 30%); Д3(до 30%); Д4(до 30%); Г3 (до 30%); Г4(до 30%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Г2 не смее да надмине 49%.

### **Г3 - сервиси**

вкупна површина во плански опфат: 1,17 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,1  
максимална катност: П+2  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:

Б1(до 30%); Б2(до 30%) Б4(до 10%);

Д2(до 30%); Д3(до 30%); Д4(до 30%); Г3 (до 49%); Г4(до 49%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Г3 не смее да надмине 49%.

### **Г4 - стоваришта**

вкупна површина во плански опфат: 1,88 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,1  
максимална катност: П+2  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:

Б1(до 30%); Б2(до 30%) Б4(до 10%);

Д2(до 30%); Д3(до 30%); Д4(до 30%); Г3 (до 49%); Г4(до 49%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Г4 не смее да надмине 49%.

### **Д1- парковско зеленило**

површина на наменска зона во плански опфат: 4,75 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална висина на венец: до 8,00м

компатибилни класи на намени:

Б1(до 10%); Д3(до 10%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д1 не смее да надмине 10%.

## **Д2 - заштитно зеленило**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,33 ха

## **Д3 - спорт и рекреација**

површина на наменска зона во плански опфат: 1,15 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1,4

максимална висина на венец: 8,00м

компатибилни класи на намени:

А4(до 20%); Б1(до 10%); Б2(до 30%); Б3(до 10%); Б4(до 10%);

Б5(до 20%); Б6(до 30%); В3(до 20%); Д1(до 40%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д3 не смее да надмине 40%.

## **Д4 - меморијални простори**

површина на наменска зона во плански опфат: 1,32 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 0,7

максимална катност: П

максимална висина на венец: согласно АУП

компатибилни класи на намени:

В5 (до 40%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д4 не смее да надмине 40%.

## **Е1 - комунална инфраструктура**

Површина на наменска зона во плански опфат: 8,46 ха

## **Површина под вода:**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,12ха

- Стационарниот сообраќај односно паркирањето на моторните возила во рамките на планскиот опфат зависи од дефинираната намена на земјиштето и се утврдува согласно нормативите од член 58 и член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).
- Паркирањето е предвидено да се решава во рамките на секоја градежна парцела поодделно, надземно или подземно. Паркирање на јавни паркинг простори е можно единствено доколку се обезбедат јавни паркинг простори на ниво на блок со претходна разработка на урбанистичкиот план за село при што ќе се утврди



- точниот број на паркинг места кој се обезбедува на јавните паркинзи и ќе се назначи за чии потреби, односно, за кои градежни парцели се однесуваат.
- Бројот на потребни паркинг места зависи и од изборот на компатибилните намени во градежната парцела кои треба да се земат во предвид при изработка на проектната документација за градбите, врз основа на која се издава одобрение за градење. Основен услов за изградба на планираната површина за градење, максимална висина и катност е обезбедување на потребниот број на паркинг места.
  - Висината на венецот дадена во нумеричкиот дел во посебните услови за градба е максимална, изразена е во должни метри и се определува од нивото на нивелетата на тротоарот на сообраќајницата или од пристапната патека до завршниот венец на објектот.
  - Котата на нулта плоча е висинска кота на плочата на приземјето на објектот во однос на котата на нивелетата на заштитниот тротоар и не се дозволува нејзинопоместување под котата на тротоарот односно под котата на пристапната патека.
  - Формата и висината на крововите се определува во зависност од предложената архитектура на дадениот објект и од намената и специфичноста на истиот, а во согласност со одредбите од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).
  - Условите за изградба на објектите, треба да содржат и посебни услови за изведба на приклучоците или уредите за снабдување со вода, електрична енергија, телефон и одводнување на отпадните фекални и атмосферски води.
  - Не е дозволено поставување на електрични, телефонски, топлификациони, гасоводни и други инсталации над и непосредно до уличната водоводна, фекална и атмосферска канализација и нивните приклучоци освен нивно вкрстување. При паралелно поставување на електрични, телефонски, топлификациони, гасоводни и други инсталации со уличната водоводна, фекална и атмосферска канализација и нивните приклучоци, минималното растојание со нив е регулирано со "услови за полагање на електрични, телефонски, топлификациони, гасоводни и други инсталации" на соодветните Комунални организации, но не помалку од 0,60м односно 1,0м од крајниот раб на водоводот, фекалната и атмосферската канализација. Вертикалното растојание помеѓу нив треба да изнесува мин. 0,50м.
  - Не е дозволена градба во рамки на заштитните коридори на инфраструктурните водови.
  - Дефинирањето на градежни парцели за постоечките и новите трафостаници за потребите на блоковите ќе се утврдат со соодветна урбанистичко-планска и урбанистичко-проектна документација при разработка на урбанистичкиот план за село.
  - Доколку во градежни парцели со намена производство, дистрибуција и сервиси се утврдат зголемени потреби за снабдување со електрична енергија дозволено е да се предвиди изградба на трансформаторски станици во рамки на градежните парцели.
  - За подземни кабелски водови на електро-енергетска мрежа во тротоарскиот дел од сообраќајните површини да се оформат коридори за нивно водење, а во координација со останатите инфраструктурни подземни инсталации
  - Доколку за водоснабдување се користат подземните води, динамиката на користењето мора да биде усогласена со барањето на долгорочна експлоатација,

- без влошување на квалитетот. Не се дозволува прекумерна експлоатација на подземните води поради кое би дошло до нарушување на режимот на подземните води.
- Во градежните парцели со намена лесна и загадувачка индустрија, задолжителен е комплетен третман на отпадните води од сопствениот технолошки процес и фекалните отпадни води, во секоја градежна парцела. Пречистената отпадна вода не смее да биде со понизок квалитет до класата на реципиентот.
  - За добивање на Одобрение за градење во градежните парцели со намена лесна и загадувачка индустрија, задолжително да се добие мислење од надлежна институција во однос на планираниот третман на отпадни води.
  - Секоја градба, или комплекс, за кои има потреба од одведување на отпадните води да се поврзе со инфраструктурната канализациона мрежа за одведување на отпадните води во приклучна шахта (армиранобетонска, со прописен капак на отворот), поставена на пресекот со осовината на примарниот одводен канал откако задолжително ќе биде извршен третман – пречистување во сопствената парцела (за парцели со намена лесна и загадувачка индустрија) и во целост според хидротехнички услови издадени од страна на надлежното комунално претпријатие.
  - Техничките решенија за поврзување на фекалната и атмосферската канализациона мрежа надвор од планскиот опфат, определувањето на позиции и технички карактеристики за пречистителни станици за третман на отпадните води пред испуштање во крајниот реципиент да се решаваат со Проекти за инфраструктура и Основни проекти.
  - Телекомуникациските коридори треба да се планираат во површини од тротоари, пристапни улици и пешачките патеки. За уличните телекомуникациски ормари потребно е да се обезбеди манипулативен простор со димензии од 1,0м x 0,5м. Бројот и местоположбата на истите ќе се дефинира согласно развојните потреби на мрежата и конкретните услови на теренот, во соработка со стручните служби на надлежната институција.
  - Во планскиот опфат на УПС Пирава, во границите на Блок 5 има евидентирано заштитно културно наследство и од страна на НУ Завод за заштита на спомениците на културата и музеј – Струмица се изработени Заштитно конзерваторски основи од 2018 година заведени под бр.09-472/2 од 20.11.2018 година каде се пропишани и потребно е да се почитуваат мерките за заштита кои се наведени во УПС Пирава.
  - Доколку при изградба на нов објект или реконструкција и уредување на улиците и отворените простори бидат откриени остатоци на недвижно културно наследство, инвеститорот е должен да ги извести и да постапи според условите што ќе ги определат надлежните служби за заштита на културното наследство согласно актуелните законски прописи.
  - При оформување на содржините во локалитетот се применуваат соодветни мерки за заштита на елементите на животната средина, со почитување на минималната застапеност на зеленилото во дворните места на градежните парцели и линеарно зеленило (доколку постојат услови за тоа) долж сообраќајниците. Објектите кои се планирани да се градат на предметниот простор, треба да бидат изведени согласно стандардите и нормативите за проектирање и не смеат да ја нарушат природната рамнотежа на средината.

- Согласно Законот за урбано зеленило (Сл.весник на РМ бр.11/2018, Сл.весник на РСМ 42/20) во градежните парцели кои се формираат, минималниот просечен процент на зеленило изнесува 20%.
- Доколку се појават соседни наменски зони кои се некомпатибилни помеѓу себе и кои не се раздвоени со јавна површина, да се предвидат „тампон“ зони од високо зеленило за нивно разграничување. Овој услов не важи за сродните класи на намени кои спаѓаат во иста група на класи на намени.
- Површините наменети за движење на пешаци (пешачки патеки, пешачки улици, тротоари, плоштади), каде што карактеристиките на теренот тоа го дозволуваат да се со континуирана нивелета без скалести денивелации со подолжен наклон од најмногу 8,33%, а во спротивно до скалите да се предвиди и рампа со истиот наклон.
- Доколку јавните пешачки површини се на терен со големи висински разлики кои мораат да се совладаат со скали, треба да се предвиди алтернативна врска со рампа со максимален пад од 8,33% или во однос 1:12. Притоа рампата треба да биде димензионирана за двосмерно движење на лица во колички при што нејзината најмала широчина треба да е 1,65м, а оптимална широчина треба да е 1,80м.
- Во зависност од наклонот на рампата, ограничена е нејзината должина и тоа за:
  - наклон од 8,33% или во однос (1:12), максимална должина на рампата е 9м
  - наклон од 6,66% или во однос (1:15), максимална должина на рампата е 12м
  - наклон од 5,0% или во однос (1:20), максималната должина на рампата е 15м
- Во случаите кога е неопходна поголема должина на рампите, треба да се планираат одморишта чија што најмала должина треба да е 1,50м, а оптималната должина треба да е 1,80м
- Задолжително да се предвидат рампи на секој пешачки премин за совладување на денивелацијата помеѓу коловозот и тротоарот со минимална широчина од 1м, а оптимална широчина од 1,80м. Најголем наклон на рампата е 20% или во однос (1:5), а оптималниот наклон е 8,33% или во однос (1:20)
- Опремувањето на локалитетот со елементи од урбана опрема треба да се поставува исклучиво за остварување на јавен интерес утврден со закон, а во согласност со Законот за градење. Рекламите и другите елементи од урбана опрема не смеат да му пречат на нормалното одвивање на сообраќајот на пешаците, а особено на лицата со инвалидност со колички, да му штетат или да го менуваат изгледот на архитектонските објекти и групации ниту да пречат на објектите поставени во јавен интерес.
- Сметот ќе се одлага во заеднички контејнери лоцирани на погодни места во рамките на планскиот опфат. Локациите на заедничките контејнери и нивниот број ги определува со посебна одлука органот на управата на Општината. Локациите мора да бидат достапни за возилата за подигање на контејнерите, а уредени во согласност со оној што ќе го евакуира отпадот во регионална односно општинска депонија.
- Согласно Законот за одбрана (Сл. весник на РМ бр.42/01; 05/03; 58/06; 110/08; 51/11; 151/11; 185/11 и 215/15), Законот за заштита и спасување (Сл. весник на РМ, бр.36/04; 49/04; 86/08; 124/10; 18/11, 93/12 - пречистен текст, 41/14, 129/15, 106/16), Законот за пожарникарството (Сл. весник на РМ, бр. 67/04; 81/07; 55/13; 158/14; 193/15 и 39/16) и Законот за управување со кризи (Сл. весник на РМ, бр.29/05; 36/11; 41/14; 104/15 и 39/16), задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.

- Изградбата на нови објекти, како и изградбата на сообраќајници и комунална инфраструктура ќе се изведува според важечката законска и подзаконска регулатива, одобрената техничка документација како и важечките технички прописи во урбанизмот и градежништвото, а во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).
- При разработка на урбанистичките параметри од урбанистичкиот план, за тоа што не е регулирано со овие услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите да се применуваат стандардите и нормативите утврдени со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18) и Правилникот за поблиската содржина, форма и начин на обработка на генерален урбанистички план, детален урбанистички план, урбанистички план за село, урбанистички план вон населено место и регулациски план на генерален урбанистички план, формата, содржината и начинот на обработка на урбанистичко-плански документации и архитектонско-урбанистичкиот проект и содржината, формата и начинот на обработка на проектот за инфраструктура (Сл.весник на РМ бр. 142/15).
- За предметниот плански опфат релевантен плански документ кој ги дава основните влезни параметри и смерници при планирање на просторот претставуваат условите за планирање на просторот.

### **Посебни услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите**

*Посебните услови за изградба, развој и користење на градежното земјиште и градбите се однесуваат на блоковите дефинирани со Урбанистички план за село Пирава, Општина Гваландово*

- Процентот на изграденост, коефициентот на искористеност, катноста и висината на венец ќе се дефинираат согласно табелата за максимално дозволени урбанистички параметри во рамки на градежните парцели која е составен дел на нумеричкиот дел на урбанистичкиот план за село.
- Доколку при разработка на урбанистичкиот план за село се дефинираат нови наменски употреби на земјиштето кои се компатибилни на наменската зона урбанистичките параметри ќе бидат определени така што процентот на изграденост на ниво на градежна парцела не смее да надмине 70%.
- Максималната висина на венецот да се планирана во однос на тротоарот од планираната улица, односно, заштитниот тротоар на градбите, земен како нулта кота. Планираната висина на градбите треба да биде пресметана со следните висини:
  - кота на тротоар/заштитен тротоар (нулта кота):  $\pm 0.00$  м;
  - кота на прво ниво (нулта плоча - е висинска кота на плочата на приземјето на објектот во однос на котата на нивелетата на заштитниот тротоар): ќе се дефинира со проектна програма за градбите и не се дозволува нејзино поместување под котата на тротоарот односно под котата на пристапната патека;
  - катна висина за домување: мин. 2,90 м.
  - катна висина за деловна дејност: мин. 3,40 м.

- катна висина за друга намена: ќе се дефинира со проектна програма за градбите.
- Основен услов за изградба на планираната површина за градење, максимална висина и катност е обезбедување на потребниот број на паркинг места. Потребите за паркирање за секоја градежна парцела да се решат во рамки на сопствена парцела со почитување на потребниот број на паркинг места во согласност со член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ, бр.142/15, 217/15, 222/15,0228/15,035/16,099/16,0134/17,033/17 и 86/18)
- Границите на блоковите претставуваат затворени полигонални линии кои се совпаѓаат со осовини на сообраќајници и границата на плански опфат на урбанистичкиот план и за секој блок поединечно важат следните параметри:

## **БЛОК 12**

### Нумерички показатели за блокот:

	НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕ	површина (ха)	процент
БЛОК 12	<b>А - домување</b> А1 – Домување во станбени куќи	4.13	44.85%
	<b>Д – Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори</b> Д1 – парковско зеленило	4.65	50.47%
	<b>Е – инфраструктура</b> Е1 – комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	0.43	4.67%
<b>ВКУПНО:</b>		<b>9.22</b>	<b>100.00%</b>

### **А1 - домување во станбени куќи**

вкупна површина во плански опфат: 81.56 ха  
 максимален процент на изграденост: 70%  
 максимален коефициент на искористеност: 2,8  
 максимална катност: П+2+Пк  
 максимална висина на венец: 10,20м  
 компатибилни класи на намени:

Б1 (до 30%); В1(до 30%); В2 (до 30%) Д3(до 30%); Б5(до 5%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена А1 не смее да надмине 30%.

### **Д1- парковско зеленило**

површина на наменска зона во плански опфат: 4,75 ха  
 максимален процент на изграденост: 70%  
 максимален коефициент на искористеност: 1,4  
 максимална висина на венец: до 8,00м  
 компатибилни класи на намени:

Б1(до 10%); Д3(до 10%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д1 не смее да надмине 10%.

### **Е1 - комунална инфраструктура**

површина на наменска зона во плански опфат: 8.46 ха

#### 4. ДЕТАЛНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ И ГРАДЕЊЕ

Одредби за уредување на просторот и графичките прилози се составен дел на планот и имаат дејство само врз градителската активност која ќе уследи по стапување во сила на Урбанистичкиот проект.

Изградбата на нови објекти, изградбата на комуналните објекти и инсталации како и вкупното просторно уредување на предметниот локалитет треба да се изведува согласно законската и подзаконската регулатива, техничките прописи во областа на градежништвото и урбанизмот како и овие параметри што се составен дел на документацијата.

Во оваа зона може да се предвидуваат објекти со основна класа на намена

##### **A1 – Домување во куќи.**

Компатибилните класи на намена

Б1-мали единици за комерцијални и деловни дејности (30%)

Рекламите и односите не смеат да му пречат на нормалното одвивање на сообраќајот, да му штетат или да го менуваат изгледот на архитектонските објекти и групации ниту да пречат на објектите поставени во јавен интерес како јавно осветлување, градски часовници, табли со имиња на улици и сл.

Нумерички показатели на урбанистичките параметри за градежната парцела по овој УП

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ									
нумерација на градежна парцела	основна класа на намена	Компатибилна класа на намена	вкупна површина на градежна парцела (m <sup>2</sup> )	мах. висина во м'	мах. број на катови	вкупна површина за градење (m <sup>2</sup> )	вкупна етажна површина за градење (m <sup>2</sup> )	процент на изграденост	коэффициент на искористеност
12.01	A1	Б1(до 30%)	167,85	7,00	П+1	89,53	179,06	53,33	1,06
<b>ВКУПНО:</b>						<b>89,53</b>	<b>179,06</b>	<b>53,33</b>	<b>1,06</b>
12.02	A1	Б1(до 30%)	421,20	7,00	П+1	100,00	200,00	23,74	0,47
<b>ВКУПНО:</b>						<b>100,00</b>	<b>200,00</b>	<b>23,74</b>	<b>0,47</b>
НАПОМЕНА: Бројот на паркинзи ќе биде пресметано во Основниот проект, согласно член 131 и член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање, Сл. весник на РСМ, бр.225/20; 219/21; 104/22; 99/23)									

**ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА 12.01:**

**Основна класа на намена:**

**A1 – Домување во куќи.**

**Компатибилна класа на намена:**

**B1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности**

Компатибилните класи на намена се предвидуваат како комплементарни намени според член 80 и 81 од Правилникот за урбанистичко планирање (сл.весник на Р.С.М. бр. 225/20; 219/21; 104/22; 99/23), со максимум 30% на учество на збирот на компатибилните намени во однос на основната намена. Се определуваат следните компатибилни намени:

B1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности до 30%.

Со овој УП основната намена е **A1 – Домување во куќи.**

**Нумерички показатели:**

Површина на градежна парцела.....	167,85 м <sup>2</sup>
Површина за градба: .....	89,53 м <sup>2</sup>
Вкупна етажна површина:.....	179,08 м <sup>2</sup>
Процент на изграденост.....	53,33 %
Коефициент на искористеност.....	1,06
Макс. висина на градење до венец.....	7,00 m
Максимален број на катови.....	П+1
Минимум 20% зеленило во рамките на градежната парцела	

**Пристап од постојна улица.**

**Потребен број на паркинг места:**

**Паркирање:** Паркирањето-гаражирањето да се реши во склоп на градежната парцела со почитување на нормативите од член 131 и член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање („Службен весник на РСМ“, број 225/20; 219/21; 104/22; 99/23).

**За намена A1:**

- Во урбанистички план се уредува начинот за пресметување на потребниот број на паркинг места во градежни парцели односно градби наменети за домување, кој зависи од стандардот на живеење, степенот на моторизација во населеното место или во конкретната четврт, достапноста до средства на јавниот транспорт, опременоста со комунална сообраќајна инфраструктура и други чинители, но најмалку 1 паркинг место по стан за степен на моторизација (број на жители во просторната единица) од 2 до 4, најмалку 0,75 паркинг место по стан за степен на моторизација од 4 до 6, најмалку 0,50 паркинг место по стан за степен на моторизација од 6 до 8 итн,

- За станбени згради со станови за лица со социјален ризик

**За намена B1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности:**

- 1 паркинг место на секои 100 м<sup>2</sup> од вкупно изградената површина

-

**ПАРАМЕТРИ ЗА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА 12.02:**

**Основна класа на намена:**

**A1 – Домување во куќи.**

**Компатибилна класа на намена:**

**B1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности**

Компатибилните класи на намена се предвидуваат како комплементарни намени според член 80 и 81 од Правилникот за урбанистичко планирање (сл.весник на Р.С.М. бр. 225/20; 219/21; 104/22; 99/23), со максимум 30% на учество на збирот на компатибилните намени во однос на основната намена. Се определуваат следните компатибилни намени:

B1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности до 30%.

Со овој УП основната намена е **A1 – Домување во куќи.**

**Нумерички показатели:**

Површина на градежна парцела.....	421,20м <sup>2</sup>
Површина за градба: .....	100,00 м <sup>2</sup>
Вкупна етажна површина:.....	200,00 м <sup>2</sup>
Процент на изграденост.....	23,74 %
Коефициент на искористеност.....	0,47
Макс. висина на градење до венец.....	7,00 m
Максимален број на катови.....	П+1
Минимум 20% зеленило во рамките на градежната парцела	

**Пристап од постојна улица.**

**Потребен број на паркинг места:**

**Паркирање:** Паркирањето-гаражирањето да се реши во склоп на градежната парцела со почитување на нормативите од член 131 и член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање („Службен весник на РСМ“, број 225/20; 219/21; 104/22; 99/23).

**За намена A1:**

- Во урбанистички план се уредува начинот за пресметување на потребниот број на паркинг места во градежни парцели односно градби наменети за домување, кој зависи од стандардот на живеење, степенот на моторизација во населеното место или во конкретната четврт, достапноста до средства на јавниот транспорт, опременоста со комунална сообраќајна инфраструктура и други чинители, но најмалку 1 паркинг место по стан за степен на моторизација (број на жители во просторната единица) од 2 до 4, најмалку 0,75 паркинг место по стан за степен на моторизација од 4 до 6, најмалку 0,50 паркинг место по стан за степен на моторизација од 6 до 8 итн,

- За станбени згради со станови за лица со социјален ризик

**За намена B1 - Мали единици за комерцијални и деловни дејности:**

- 1 паркинг место на секои 100 м<sup>2</sup> од вкупно изградената површина



### Сообраќај

Со Урбанистичкиот проект не се вршат никакви измени од сообраќаен аспект, односно постојните и планираните улици во потполност се задржуваат со местоположба и регулациони ширини, како што се дефинирани со УП.

Пристапот до градежната парцела е од пристапна улица 7, дефинирана со следниот профил:

#### ПРИСТАПНИ УЛИЦИ

##### ПРЕСЕК 7-7



### Нивелмански план

Котата на приземјето на планираните градби, пристапот и партерното уредување на градбите во проектниот опфат да се усогласат со нивелетата на улиците и условите на теренот, котата при влез во парцелата се дефинира на 106,87.

Со предложеното идејно решение за објектот предвидено е котата на приземјето да биде 0,45м од кота на тротоар според нивелманите на сообраќајниците и проектираните наклони.

Неопходно е усогласување на висинската кота на улицата при изработка на основен проект за нејзина реализација. Од тие причини со УП се дефинира условна апсолутната кота на влезовите и ќе се дефинираат при изработката на Основен проект за градбите со претходно добиени официјални податоци за дефинитивната кота на улицата од надлежни институции во Општината.

## 5. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА

Во доменот на заштита на животната средина, регулирана со Законот за животна средина (Сл.Весник на РМ бр.53/05, 81/15, 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), Законот за заштита на природата (Сл.Весник на РМ бр.67/04, 14/06, 84/07, 35/10, 74/11, 148/11, 59/12, 13/13, 163/13, 41/14, 146/15, 39/16 и 63/16), Законот за квалитетот на амбиентниот воздух (Сл.Весник на РМ бр.67/04, 92/07, 35/10, 47/11 и 59/12) и други законски и подзаконски акти, основната цел е преку соодветни плански поставки да се обезбедат услови за непречен развој со истовремено чување на квалитетот на средината за живот и работа.

За остварување на наведената цел, поставките и потребите од заштита на животната средина се вградуваат во сите домени на урбанистичкото планирање преку примена на современи стандарди и нормативи.

Локалитетот ќе се развива согласно современите урбанистички принципи, а поради карактерот на предметот на планирање – населено место со доминантна намена домување и сите придружни содржини неопходни за негово функционирање: работна зона за лесна и незагадувачка индустрија, јавни институции, комерцијални и деловни намени, површини за зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори, проблемите

на нарушување на квалитетот на животната средина не се очекува да бидат посебно изразени, но мора да бидат земени во предвид.

Воздухот е еден од основните елементи за чиста и здрава животна средина, па за негов квалитет неопходно е сите загадувачи, односно сите објекти кои испуштаат штетни материи да користат уреди за пречистување.

Покрај ова неопходно е да се уреди и одржува заштитното и парковското зеленило, како и зеленилото во рамки на единиците на градежното земјиште, што значи подобрување на микроклиматските влијанија во локалитетот.

Заштитата на квалитетот на атмосферата треба да се остварува преку следните мерки:

- интегрална контрола на загадувачите на атмосферата (меѓу кои и издувните гасови од моторните возила);
- примена на соодветни современи техничко-технолошки мерки секаде каде што е потребно;
- обезбедување услови за ефикасно природно проветрување и користење на доминантните воздушни струења;
- подигање и оформување (секаде каде што има услови) на заштитни зелени појаси покрај или во коридорите на сообраќајниците;
- подобрување на состојбата на зелените површини во рамките на градежните парцели и планскиот опфат и создавање (доколку е можно) на поврзан систем на зеленилото во локалитетот со зелените простори надвор од планскиот опфат.

Заштитата на водите се регулира со комплекс законски прописи за заштита на проточните и подземните води – Законот за водите (Сл.Весник на РМ бр.4/98, 87/08, 06/09, 161/09, 83/10, 51/11, 44/12, 23/13, 163/13, 180/14, 146/15 и 52/16). Со цел остварување на поставката за нивно планско и рационално користење, се предлагаат низа мерки за следење и заштита на нивниот квалитет, меѓу кои: техничко-технолошки мерки, изградба на сепаратни системи за фекални и атмосферски отпадни води, редовна контрола на состојбите на водата и нејзиниот квалитет, неутрализација на штетните отпадни материи пред испуштање во канализационата мрежа и реципиентот, пречистување и друго.

Чиста и незагадена почва е исто така, еден од важните предуслови за заштита на животната средина. Во таа смисла треба да се обезбеди контрола на употребата на материјали, суровини, хемиски заштитни средства и други продукти што ќе се користат во прометот и функционирањето на содржините во планскиот опфат.

### **Заштита од бучава**

Заштитата од бучава е регулирана со законски и подзаконски акти: Закон за заштита од бучава во животната средина (Сл.Весник на РМ бр.79/07, 124/10, 47/11, 163/13 и 146/15); Одлука за утврдување во кои случаи и под кои услови се смета дека е нарушен мирот на граѓаните од штетна бучава (Сл.Весник на РМ бр.1/09 и 38/13). На локалитетот се планира зона за домување со сите придружни содржини неопходни за негово функционирање: работна зона за лесна и загадувачка индустрија, јавни институции, комерцијални и деловни намени, површини за зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори кои не претставуваат потенцијални извори на бучава.

При изградбата на објектите потребно е да се предвидат технологии и техники на градење, кои ќе придонесат за намалување на загадувањето со бука и доведување на истото во законски дозволените рамки.

Прашањето за намалување на проблемите на бучавата од сервисните и станбените сообраќајници треба да се решава со насади од растителни видови (вегетација во функција на заштитни зелени бариери) во рамките на дворните места (градежните парцели), особено во парцелите кои со лицето се на потегот покрај коридорот на железничката пруга и регионалниот пат, формирање на поврзани зелени коридори и континуитет вон границата на планскиот опфат, доколку постојат услови за тоа.

### **Третман на отпад**

Законот за управување со отпадот (Сл.Весник на РМ бр.68/04, 107/07, 102/08, 143/08, 124/10, 51/11, 123/12, 147/13, 163/13, 51/15, 146/15, 156/15, 192/15, 39/16 и 63/16) го регулира неопходното и правилно решавање на проблемот со сметот, неговиот плански организиран современ третман на одложување, одвезување и уништување или депонирање, а со цел подобрување на квалитетот на условите за живот и работа односно за заштита на животната средина.

Во рамките на планскиот опфат, имајќи ја во предвид планираната намена, содржини и дејности кои ќе се одвиваат во планираните градби, потребно е обезбедување на услови за соодветно собирање, чување, предтретман, третман, рециклирање или уништување на различните видови отпад и создадениот комунален отпад. Заради тоа е потребно планско согледување и определување на соодветна локација за депонија како и нејзино организирање и уредување за современ транспорт, третман и уништување на отпадот.

### **Заштита од природни и технолошки хаварии**

Од аспект на загрозеноста на планскиот опфат на Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово, од природни катастрофи, елементарни непогоди и технички хаварии може да настане повредливост на просторот и неговата физичка структура.

Повредливоста на просторот се одразува на објектите и нивната околина.

#### **а. Заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи**

Во доменот на заштита и спасување од пожари, експлозии и опасни материи, согласно Законот за заштита и спасување (Сл. весник на РМ, бр.36/04; 49/04; 86/08; 124/10; 18/11, 93/12 - пречистен текст, 41/14, 129/15, 106/16), Законот за пожарникарство (Сл.Весник на РМ бр. 67/04, 81/07, 55/13, 158/14, 193/15 и 39/16) и други позитивни прописи, при планирање на просторот важни се следните критериуми за заштита од пожар:

- пристап со возило до секој дел од локалитетот односно до секоја градба;
- сообраќајните површини да се со ширина поголема од 4,0м со што се обезбедува пристап на противпожарно возило, а просторот околу градбите да овозможува движење и интервенирање околу градбите;
- Ивичниците на пристапниот пат треба да бидат со висина не поголема од 7,0 см и закосени поради лесен пристап на пожарни возила до објектот.

- Во случај на пожар, планскиот опфат ќе го опслужуваат противпожарните единици од Општина Валандово;
- За изградба на објектите да бидат користени соодветни материјали со што ќе се елиминира една од причините кои ја зголемуваат нивната повредливост од пожар.
- За сите објекти да се предвиди громобранска инсталација во согласност со законската регулатива.

#### **б. Мерки за заштита и спасување од урнатини**

За заштита на локалитетот од урнатини при урбанистичкото планирање и во понатамошната разработка со Основни и Архитектонско-урбанистички проекти, треба да се води сметка за следните мерки:

- Градежната линија на планираните површини за градење да е соодветно оддалечена од границата на градежната парцела односно од регулационата линија;
- Планираната височина на градбите да овозможува непречени услови за заштита и спасување во случај на природни и техничко-технолошки хаварији;
- При рушење, објектот зафаќа Н/2 од површината околу себе, односно рушевините да се во рамките на парцелата;
- Сообраќајната мрежа во комплексот да не биде попречена со рушевини заради непречен пристап на интервентни возила во случај на пожар, потреба од медицинска и прва помош, други специјални возила, итн;
- Сите слободни простори и површини наменети за зеленило, во случај на потреба ќе се користат за евакуација на луѓе и материјални добра, укажување на прва помош, активирање на единици или опрема на специјализирани екипи за дејства и активности во функција на помош и заштита, отстранување на дефекти и друго;
- Заради заштита на теренот од можни свлечишта потребно е да се изработат елаборати со геомеханички, геолошки и хидротехнички испитувања врз основа на кои ќе се пропишат соодветни решенија.

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 тесни грла на сообраќајниците и зони на тотални урнатини.

Заштитата од урнатини се обезбедува со зиградба на оптимално отпорни објекти согласно сеизмолошката карта на РСМ, кои се изградени со помала количина на градежен материјал и релативно помали тежнини.

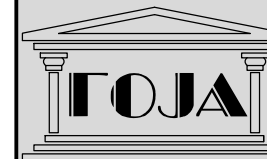
#### **в. Мерки за заштита и спасување од техничко-технолошки несреќи**

Во рамките на планскиот опфат, во планираните објекти за домување и за сите придружни содржини неопходни за негово функционирање: работна зона за лесна и загадувачка индустрија, јавни институции, комерцијални и деловни намени, површини за зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори, како и предвидената можност за организација и уредување на компатибилни намени во функција на основната намена, доколку се одвиваат процеси, дејности и активности кои не побаруваат многу енергија, или создаваат голем промет на суровини, материјали и сообраќај и каде не се очекува да предизвикаат поголеми техничко-технолошки несреќи, при планирањето и

проектирањето мора доследно да се применуваат законските регулативи кои ја регулираат соодветната проблематика, односно да се почитуваат одредбите од Законот за заштита и спасување (Сл. весник на РМ, бр.36/04; 49/04; 86/08; 124/10; 18/11, 93/12 - пречистен текст, 41/14, 129/15, 106/16) и другите позитивни прописи со кои се регулира оваа проблематика.

Изработил:  
Митко Павлов д.и.а .

**В. ГРАФИЧКИ ДЕЛ**



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
e-mail: goja.gevgelija@yahoo.com

----- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ  
П=589.06м<sup>2</sup>

Општина Валандово  
Република Северна Македонија

бр. 12-581/2  
26-05.2023

Одделение за урбанизам, комунални дејности и заштита на животната средина

Графички приказ на гр. парцела бр. КП 15425, 15423/2 Блок 12

**ИЗВОД ОД ПЛАН**  
ДУП: \_\_\_\_\_  
УП за село: Пирава  
УП во н.ас. мес.: \_\_\_\_\_  
Одлука број: 08-8/6 од 31.01.2023 година  
Градба - намена A1 - домување во станбени куќи  
Улица: крак на „Улица 14“  
КО: Пирава КП: 15425, 15423/2  
Д.П.: \_\_\_\_\_ М: 1:2500

Изготвиле:  
Илија Матеев

Општина Валандово  
Раководител на одделение за урбанизам, комунални дејности, заштита на животна средина и ЛЕР  
Гоко Аврамски

ОПШТИНА ВАЛАНДОВО  
Ул. „Иво Лола Рибар“ бб, 2460 Валандово  
Тел. +389 (0)34/382-044

Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово

максимална висина на венец: 8,00м  
компатибилни класи на намени:  
A1 (до 20%); A3 (до 20%); B4 (до 40%);  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена B1 не смее да надмине 40%.

**D4 - меморијални простори**  
Површина на наменска зона во плански опфат: 1,32 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 0,7  
максимална катност: П  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:  
B5 (до 40%)  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена D4 не смее да надмине 40%.

**E1 - комунална инфраструктура**  
Површина на наменска зона во плански опфат: 8,46 ха

**БЛОК 12**

Нумерички показатели за блокот:

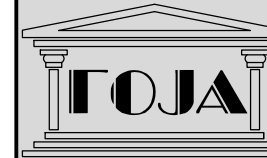
НАМЕНА НА ЗЕМИШТЕ	површина (ка)	процент
A - домување		
A1 - домување во станбени куќи	4.13	44.85%
D - Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори		
D1 - парковско зеленило	4.65	50.47%
E - инфраструктура		
E1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	0.43	4.67%
<b>ВКУПНО</b>	<b>9.22</b>	<b>100.00%</b>

**A1 - домување во станбени куќи**  
Површина на наменска зона во плански опфат: 81.56 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,8  
максимална катност: П+2+Пк  
максимална висина на венец: 10,20м  
компатибилни класи на намени:  
B1 (до 30%); B1 (до 30%); B2 (до 30%) D3 (до 30%); B5 (до 5%)  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена A1 не смее да надмине 30%.

**D1 - парковско зеленило**  
Површина на наменска зона во плански опфат: 4,75 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: 8,00м  
компатибилни класи на намени:

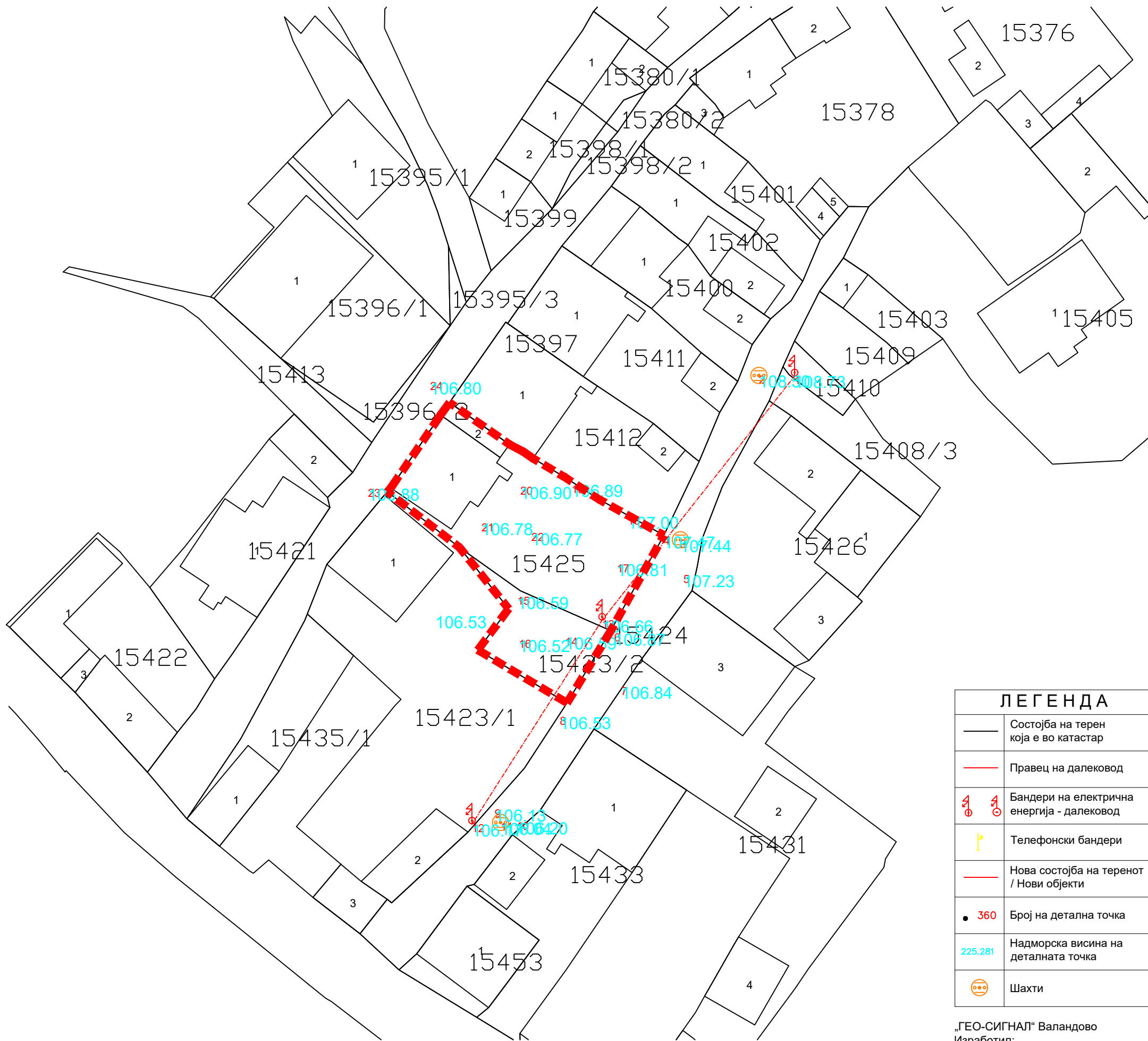
Планска документација  
Страница 60 од 74

УРБАНИЗАМ				
НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово			
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово			
НАРАЧАТЕЛ:	КРСТЕ ЏОНОВ - с.Пирава			
ПЛАНЕР:	МИТКО ПАРЛОВ д.и.а овластување бр.0.0686  ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.0.0684			
СОРАБОТНИЦИ:	САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх ДЕАНА БАЛАМОВА ВАСИЛИЈ ПАРЛОВ			
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	ИЗВОД ОД ПЛАН СО НАНЕСЕН ПРОЕКТЕН ОПФАТ			
	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-006	17.01.2024	1:500	1



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
e-mail: goja.gevgelija@yahoo.com

--- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ  
П=589.06м<sup>2</sup>



ЛЕГЕНДА	
	Состојба на терен која е во катастар
	Правец на далековод
	Бандери на електрична енергија - далековод
	Телефонски бандери
	Нова состојба на теренот / Нови објекти
	Број на детална точка
	Надморска висина на деталната точка
	Шахти

„ГЕО-СИГНАЛ“ Валандово  
Изработил:  
Вангелчо Џонов, дипл.геод.инж.

НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово

МЕСТО: КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово

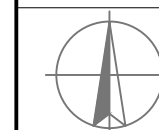
НАРАЧАТЕЛ: КРСТЕ ЏОНОВ - с.Пирава

### УРБАНИЗАМ

ПЛАНЕР: **МИТКО ПАВЛОВ д.и.а**  
овластување бр.0.0686  
**ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а.**  
овластување бр.0.0684

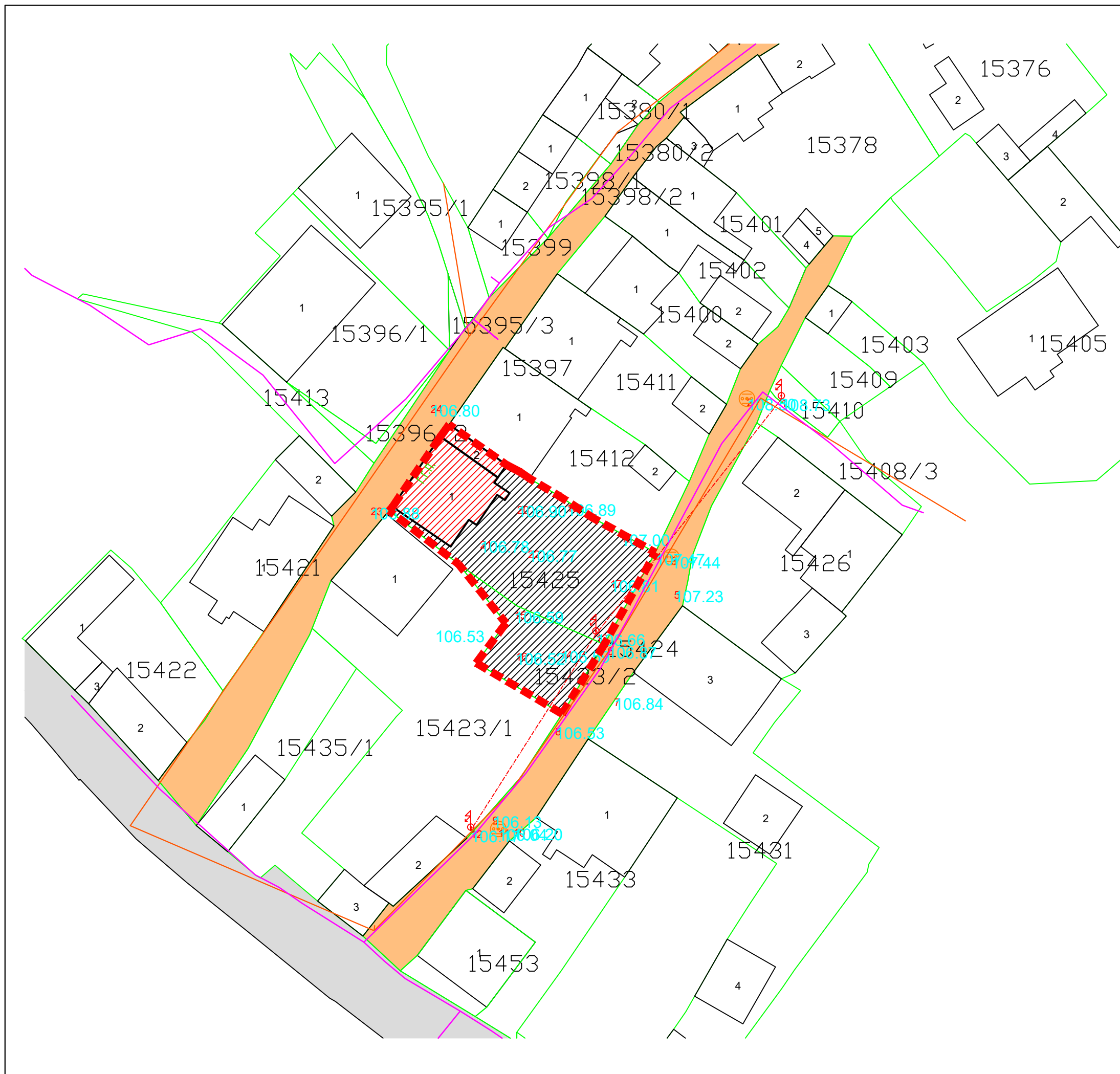
СОРАБОТНИЦИ: САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх  
ДЕАНА БАЛАМОВА  
ВАСИЛИЈ ПАВЛОВ

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ: **АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА СО ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ**



ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
0701-006	17.01.2024	1:500	2





**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ П=589.06м²
- ПОСТОЕН ОБЈЕКТ
- А1 ДОМУВАЊЕ ВО КУЌИ
- НЕИЗГРАДЕНО ЗЕМЈИШТЕ
- ПОСТОЈНИ УЛИЦИ - АСФАЛТ
- ПОСТОЈНИ ПРИСТАПИ
- ПОСТОЈНА ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА
- ПОСТОЈНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА

Број на КП	Нумерација на објект	Намена на објект	Кл.клас.	Конструкција	Состојба	Површина на парцела	Површина за постоен објект (м²)	Бруто равмена површина (м²)	Процент на изграденост (%)	Коэффициент на искористеност
15425	1	Станбен објект	П+1	мешана	добра	456,00	107,50	215,00	27,46	0,51
	2	Помошен објект	П	мешана	добра		17,75	17,75		
<b>Вкупно</b>						<b>456,00</b>	<b>125,25</b>	<b>232,75</b>	<b>27,46</b>	<b>0,51</b>

**НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово

**МЕСТО:** КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово

**НАРАЧАТЕЛ:** КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

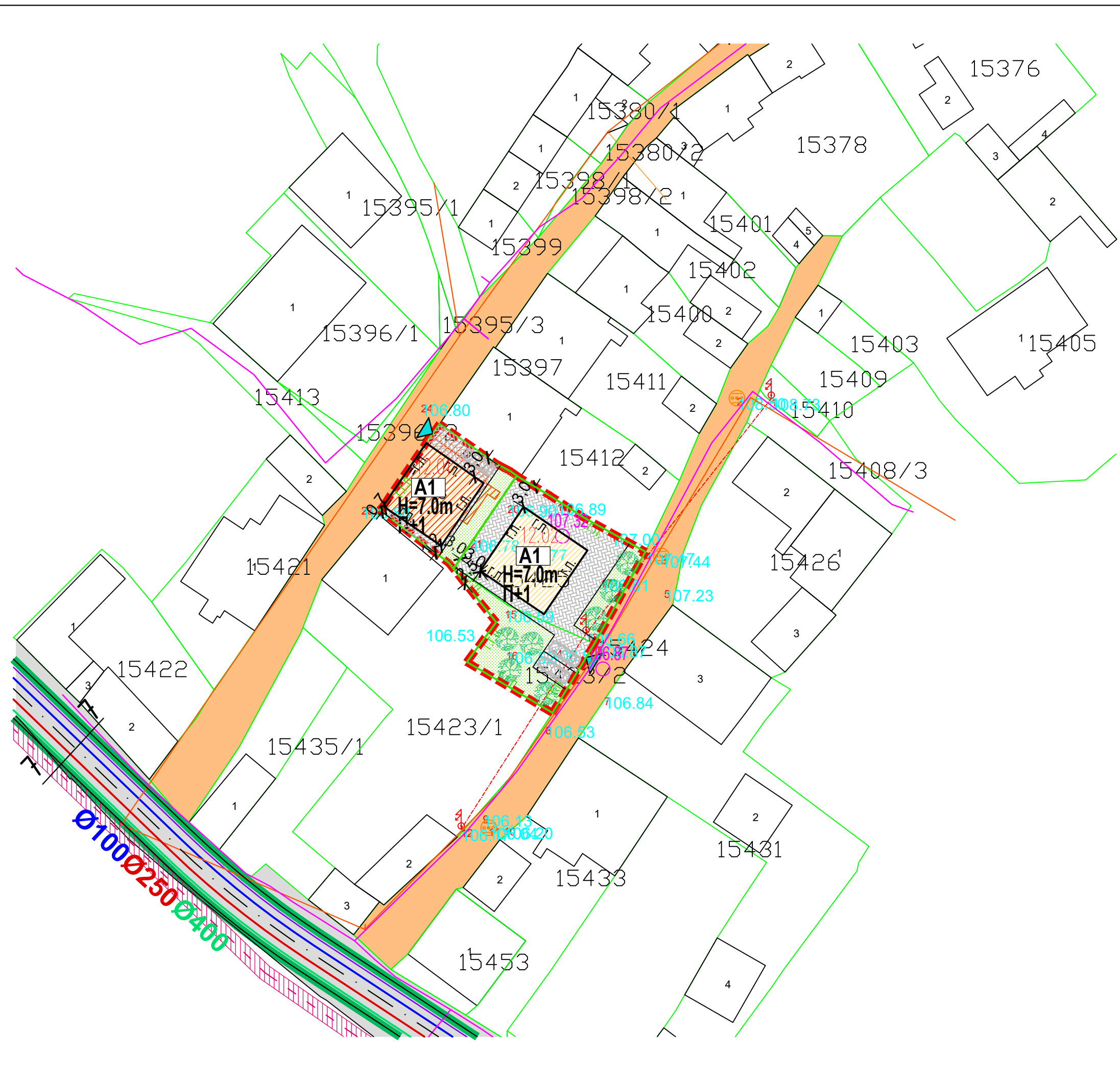
**У Р Б А Н И З А М**

**ПЛАНЕР:** **МИТКО ПАВЛОВ** д.и.а. овластување бр.0.0686  
**ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА** д.и.а. овластување бр.0.0684

**СОРАБОТНИЦИ:** САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх  
 ДЕАНА БАЛАМОВА  
 ВАСИЛИЈ ПАВЛОВ

**СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:** ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД И ВКУПНАТА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА, ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНАТА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-006	17.01.2024	1:500	<b>3</b>



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ П=589.06м<sup>2</sup>
  - Р.Л РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - Г.Л ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
  - Г.Г.П ЛИНИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - 12.01 НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - П+1 МАКСИМАЛЕН БРОЈ НА КАТОВИ
  - Н=...м МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДБАТА (м)
  - 107.32 НИВЕЛМАНСКИ КОТИ
  - ▲ ВЛЕЗ ВО ПАРЦЕЛА

- НАМЕНА НА ПОВРШНИ:**
- ДОМУВАЊЕ ВО КУЌИ
  - ПОСТОЈНИ ОБЈЕКТИ
  - ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - простор за манипулација
  - НИСКО ЗЕЛЕНИЛО
  - ПОСТОЈНИ УЛИЦИ - АСФАЛТ
  - ПОСТОЈНИ ПРИСТАПНИ УЛИЦИ

- ВИДОВИ ИНФРАСТРУКТУРА:**
- ПОСТОЈНА ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
  - ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
  - ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  - ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА МРЕЖА
  - ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА МРЕЖА
  - 10кV ПОДЗЕМНА ПЛАНИРАНА МРЕЖА СО ЗАШТИТЕН ПОЈАС 1м лево/десно
  - ПРИКЛУЧОК НА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  - ПРИКЛУЧОК НА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - ПРИКЛУЧОК НА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - ПРИКЛУЧОК НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИИ

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ									
нумерација на градежна парцела	основна класа на намена	Комплатибилна класа на намена	вкупна површина на градежна парцела (м <sup>2</sup> )	макс. висина во м	макс. број на катови	вкупна површина за градење (м <sup>2</sup> )	вкупна етажна површина за градење (м <sup>2</sup> )	процент на изграденост	коэффициент на искористеност
12.01	A1	Б1(до 30%)	167,85	7,00	П+1	89,53	179,06	53,33	1,06
<b>ВКУПНО:</b>						<b>89,53</b>	<b>179,06</b>	<b>53,33</b>	<b>1,06</b>
12.02	A1	Б1(до 30%)	421,20	7,00	П+1	100,00	200,00	23,74	0,47
<b>ВКУПНО:</b>						<b>100,00</b>	<b>200,00</b>	<b>23,74</b>	<b>0,47</b>

НАПОМЕНА: Бројот на паркинзи ќе биде пресметано во Основниот проект, согласно член 131 и член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање, Сл. весник на РСМ, бр.225/20; 219/21; 104/22; 99/23)

градежна парцела	намена	намена		макс. висина во м	макс. број на катови	процент на изграденост %	коэффициент на искористеност
		м <sup>2</sup>	%				
12.01	A1 - ДОМУВАЊЕ ВО КУЌИ	89,53	53,33%	7,00	П+1	53,33	1,06
	ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - МАНИПУЛАТИВЕН ПРОСТОР, ПАРКИРАЊЕ	42,58	25,37%				
	НИСКО ЗЕЛЕНИЛО	35,74	21,30%				
<b>Вкупно:</b>		<b>167,85м<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>				
12.02	A1 - ДОМУВАЊЕ ВО КУЌИ	100,00	23,74%	7,00	П+1	23,74	0,47
	ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - МАНИПУЛАТИВЕН ПРОСТОР, ПАРКИРАЊЕ	184,95	43,92%				
	НИСКО ЗЕЛЕНИЛО	136,25	32,34%				
<b>Вкупно:</b>		<b>421,20м<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>				

НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово**

МЕСТО: КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово


НАРАЧАТЕЛ: КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**УРБАНИЗАМ**

ПЛАНЕР: **МИТКО ПАВЛОВ д.и.а** овластување бр.0.0686  
**ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а.** овластување бр.0.0684

СОРАБОТНИЦИ: САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх  
ДЕАНА БАЛАМОВА  
ВАСИЛИЈ ПАВЛОВ

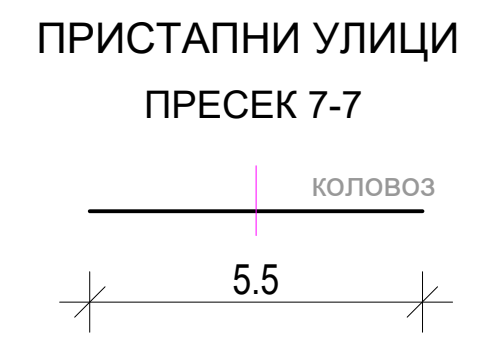
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ: **УРБАНИСТИЧКО РЕШЕНИЕ**

	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-006	17.01.2024	1:500	4

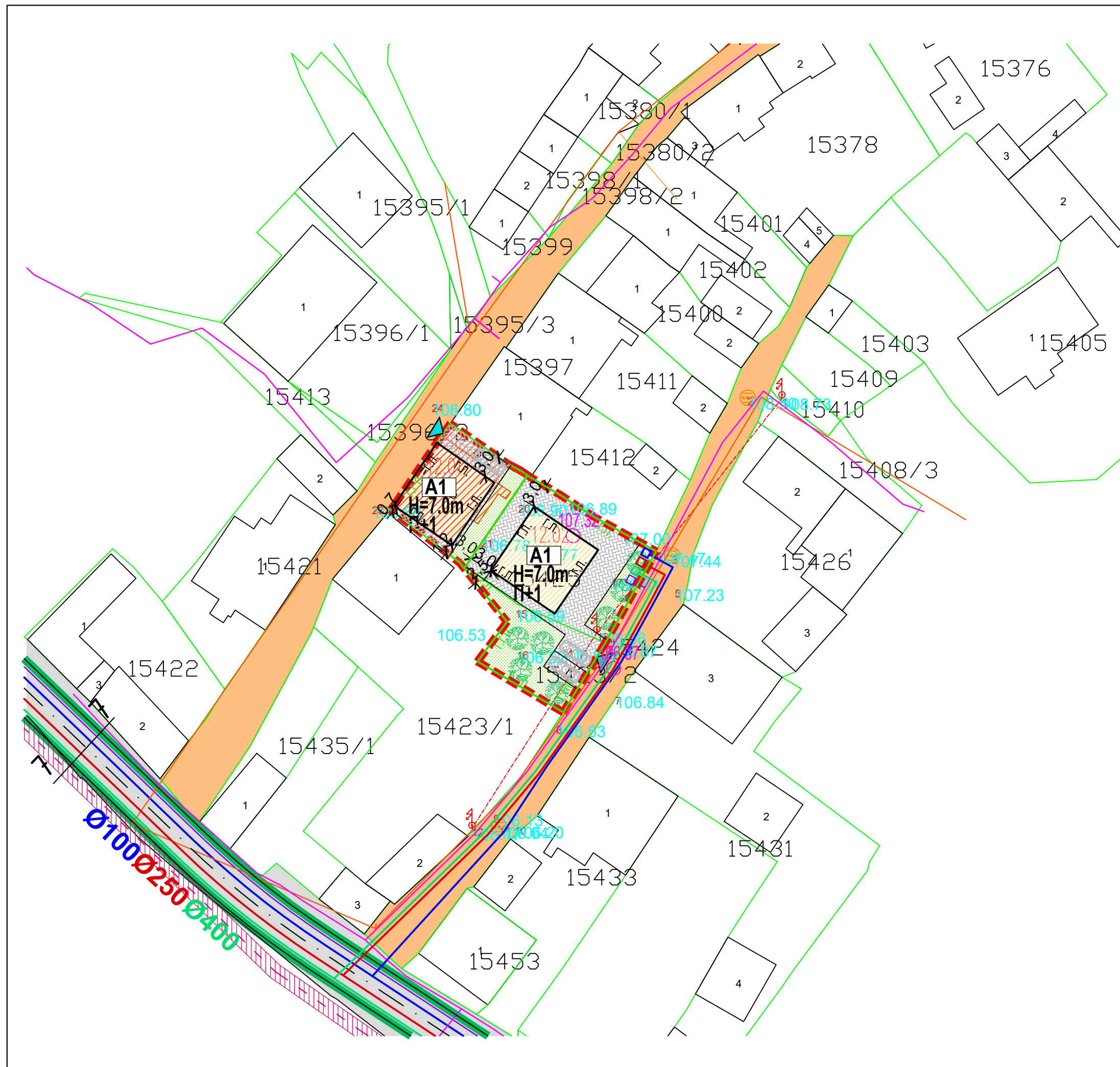








- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ P=589.06m<sup>2</sup>
  - Р.Л РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - Г.Л ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
  - Г.Г.П ЛИНИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - 12.01 НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - P+1 МАКСИМАЛЕН БРОЈ НА КАТОВИ
  - H=...м МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДБАТА (м')
  - 107.32 НИВЕЛМАНСКИ КОТИ
  - ▲ ВЛЕЗ ВО ПАРЦЕЛА


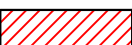


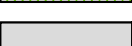

- НАМЕНА НА ПОВРШИНИ:**
- A1 ДОМУВАЊЕ ВО КУКИ
  - / / / / ПОСТОЈНИ ОБЈЕКТИ
  - / / / / ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШИНИ - простор за манипулација
  - НИСКО ЗЕЛЕНИЛО
  - — — — ПОСТОЈНИ УЛИЦИ - АСФАЛТ
  - — — — ПОСТОЈНИ ПРИСТАПНИ УЛИЦИ














НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово</b>			
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово			
НАРАЧАТЕЛ:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава			
<b>У Р Б А Н И З А М</b>				
ПЛАНЕР:	<b>МИТКО ПАВЛОВ д.и.а</b> овластување бр.0.0686  <b>ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а.</b> овластување бр.0.0684			
СОРАБОТНИЦИ:	САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх ДЕАНА БАЛАМОВА ВАСИЛИЈ ПАВЛОВ			
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	ВНАТРЕШЕН И СТАЦИОНАРЕН СООБРАЌАЈ СО НИВЕЛМАНСКО РЕШЕНИЕ			
	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-006	17.01.2024	1:500	5



- ЛЕГЕНДА:**
-  ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ П=589.06м²
  -  Р.Л РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  -  Г.Л ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
  -  Г.Г.П ЛИНИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - 12.01** НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - П+1** МАКСИМАЛЕН БРОЈ НА КАТОВИ
  - Н=...М** МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДБАТА (м)
  - 107.32**  НИВЕЛМАНСКИ КОТИ
  -  ВЛЕЗ ВО ПАРЦЕЛА


- НАМЕНА НА ПОВРШНИ:**
-  **A1** ДОМУВАЊЕ ВО КУКИ
  -  ПОСТОЈНИ ОБЈЕКТИ
  -  ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - простор за манипулација
  -  НИСКО ЗЕЛЕНИЛО
  -  ПОСТОЈНИ УЛИЦИ - АСФАЛТ
  -  ПОСТОЈНИ ПРИСТАПНИ УЛИЦИ

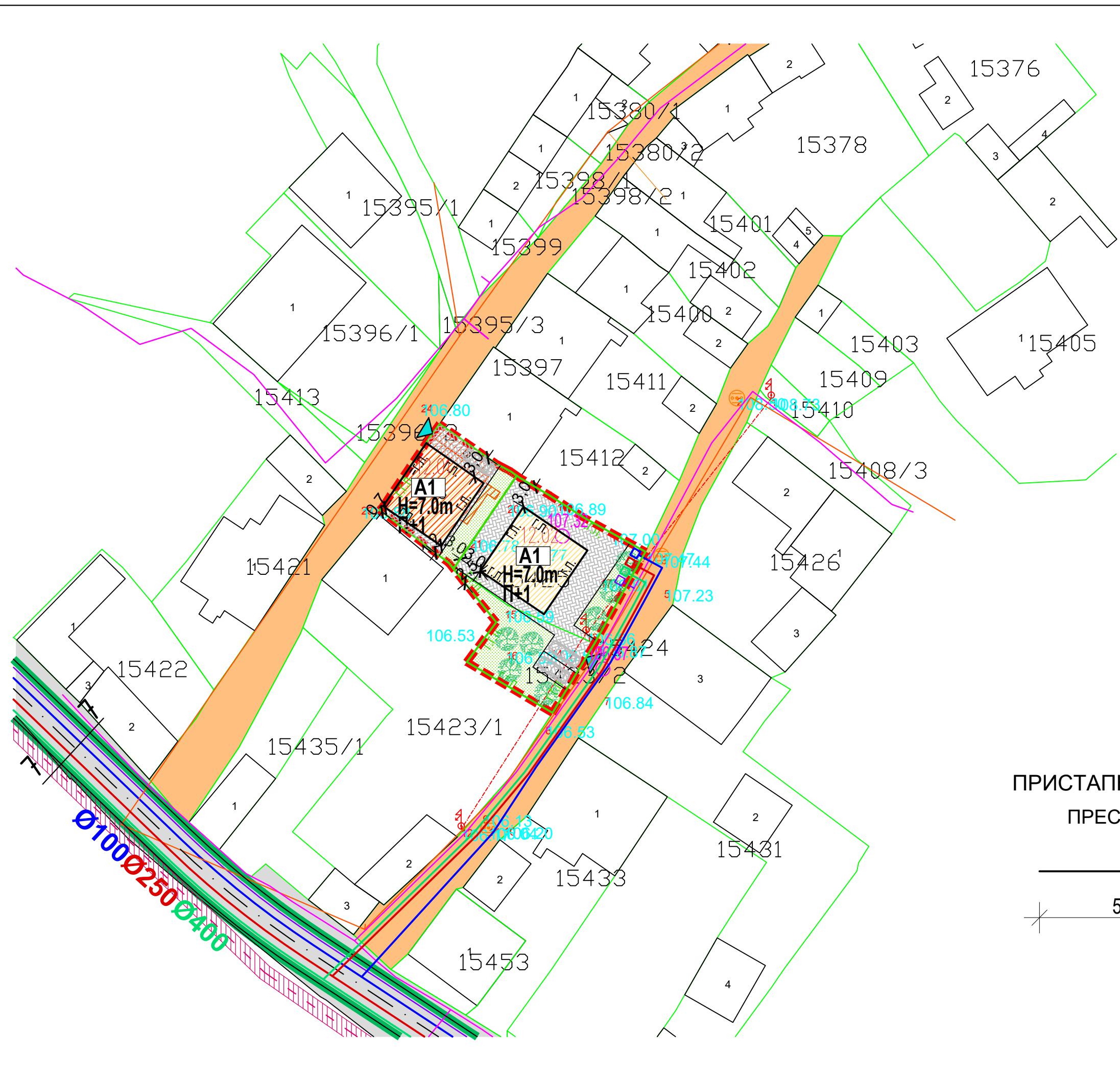
- ВИДОВИ ИНФРАСТРУКТУРА:**
-  ПОСТОЈНА ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА
  -  ПОСТОЈНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
  -  ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
  -  ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  -  ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА МРЕЖА
  -  ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА МРЕЖА
  -  10кV ПОДЗЕМНА ПЛАНИРАНА МРЕЖА СО ЗАШТИТЕН ПОЈАС 1м лево/десно
  -  ПРИКЛУЧОК НА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  -  ПРИКЛУЧОК НА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  -  ПРИКЛУЧОК НА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
  -  ПРИКЛУЧОК НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИИ

НАСЛОВ НА ПРОЕКТТОТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
НАРАЧАТЕЛ:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**У Р Б А Н И З А М**

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а овластување бр.0.0686
	ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.0.0684
СОРАБОТНИЦИ:	САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх ДЕАНА БАЛАМОВА ВАСИЛИЈ ПАВЛОВ

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	ПРИКЛУЧНИ ТОЧКИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНИ ВОДОВИ
	ТЕХ.БР.    ДАТА    РАЗМЕР    ЛИСТ БР.
	0701-006    17.01.2024    1:500    6



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ П=589.06м<sup>2</sup>
  - Р.Л РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - Г.Л ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
  - Г.Г.П ЛИНИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - 12.01 НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
  - П+1 МАКСИМАЛЕН БРОЈ НА КАТОВИ
  - Н=...м МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДБАТА (м')
  - 107.32 НИВЕЛМАНСКИ КОТИ
  - ▲ ВЛЕЗ ВО ПАРЦЕЛА

- НАМЕНА НА ПОВРШНИ:**
- [A1] ДОМУВАЊЕ ВО КУКИ
  - [Hatched] ПОСТОЈНИ ОБЈЕКТИ
  - [Cross-hatched] ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - простор за манипулација
  - [Dotted] НИСКО ЗЕЛЕНИЛО
  - [Grey] ПОСТОЈНИ УЛИЦИ - АСФАЛТ
  - [Orange] ПОСТОЈНИ ПРИСТАПНИ УЛИЦИ

- ВИДОВИ ИНФРАСТРУКТУРА:**
- [Orange line] ПОСТОЈНА ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА
  - [Pink line] ПОСТОЈНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
  - [Purple line] ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИСКА МРЕЖА
  - [Blue line] ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  - [Red line] ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА МРЕЖА
  - [Green line] ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА МРЕЖА
  - [Red hatched] 10кV ПОДЗЕМНА ПЛАНИРАНА МРЕЖА СО ЗАШТИТЕН ПОЈАС 1м лево/десно
  - [Blue square] ПРИКЛУЧОК НА ВОДОВОДНА МРЕЖА
  - [Red square] ПРИКЛУЧОК НА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - [Green square] ПРИКЛУЧОК НА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - [Purple square] ПРИКЛУЧОК НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИИ

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ									
нумерација на градежна парцела	основна класа на намена	Комплатибилна класа на намена	вкупна површина на градежна парцела (м <sup>2</sup> )	мах. висина во м'	мах. број на катови	вкупна површина за градење (м <sup>2</sup> )	вкупна етажна површина за градење (м <sup>2</sup> )	процент на изграденост	коэффициент на искористеност
12.01	A1	Б1(до 30%)	167,85	7,00	П+1	89,53	179,06	53,33	1,06
<b>ВКУПНО:</b>						<b>89,53</b>	<b>179,06</b>	<b>53,33</b>	<b>1,06</b>
12.02	A1	Б1(до 30%)	421,20	7,00	П+1	100,00	200,00	23,74	0,47
<b>ВКУПНО:</b>						<b>100,00</b>	<b>200,00</b>	<b>23,74</b>	<b>0,47</b>

НАПОМЕНА: Бројот на паркинзи ќе биде пресметано во Основниот проект, согласно член 131 и член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање, Сл. весник на РСМ, бр.225/20; 219/21; 104/22; 99/23)

градежна парцела	намена	намена		мах. висина во м'	мах. број на катови	процент на изграденост %	коэффициент на искористеност
		м <sup>2</sup>	%				
12.01	A1 - ДОМУВАЊЕ ВО КУКИ	89,53	53,33%	7,00	П+1	53,33	1,06
	ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - МАНИПУЛАТИВЕН ПРОСТОР, ПАРКИРАЊЕ	42,58	25,37%				
	НИСКО ЗЕЛЕНИЛО	35,74	21,30%				
<b>Вкупно:</b>		<b>167,85м<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>				
12.02	A1 - ДОМУВАЊЕ ВО КУКИ	100,00	23,74%	7,00	П+1	23,74	0,47
	ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - МАНИПУЛАТИВЕН ПРОСТОР, ПАРКИРАЊЕ	184,95	43,92%				
	НИСКО ЗЕЛЕНИЛО	136,25	32,34%				
<b>Вкупно:</b>		<b>421,20м<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>				



**У Р Б А Н И З А М**

НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ ЗА СЕЛО ЗА ФОРМИРАЊЕ НА ГРАДЕЖНИ ПАРЦЕЛИ НА КП број 15425 и КП број 15423/2, КО ПИРАВА од УП за село Пирава, Општина Валандово**

МЕСТО: КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово

НАРАЧАТЕЛ: КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

ПЛАНЕР: **МИТКО ПАВЛОВ д.и.а** овластување бр.0.0686

**ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а.** овластување бр.0.0684

СОРАБОТНИЦИ: САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м-р арх  
ДЕАНА БАЛАМОВА  
ВАСИЛИЈ ПАВЛОВ

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ: **СИНТЕЗЕН ПЛАН**

ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
0701-006	17.01.2024	1:500	7

**Г. ПРИЛОЗИ**



Општина Валандово  
Република Северна Македонија

бр. 12-581/2  
26-05-2023

Одделение за урбанизам, комунални  
дејности и заштита на животната  
средина

Графички приказ  
на гр.парцела бр.

КП 15425, 15423/2

Блок 12

ИЗВОД ОД ПЛАН \_\_\_\_\_

ДУП: \_\_\_\_\_

УП за село: Пирава

УП вон нас. мес.: \_\_\_\_\_

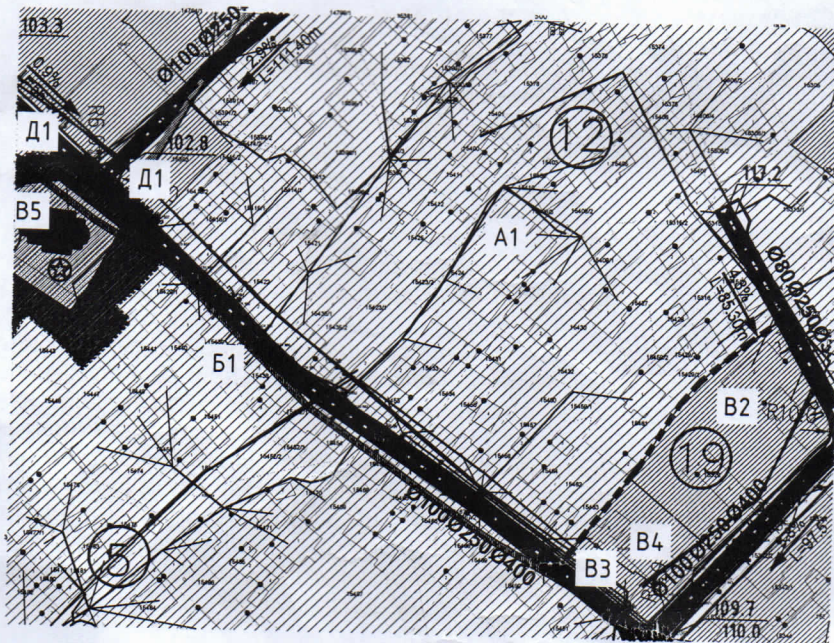
Одлука број: 08-8/6 од 31.01.2023 година

Градба - намена A1 – домување во станбени куќи


Улица: крак на „Улица 14“

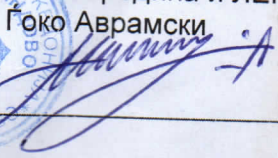
КО: Пирава КП: 15425, 15423/2

ДЛ: \_\_\_\_\_ М: 1:2500



Изготвиле:

Илија Матеев 

Општина Валандово  
Раководител на одделение за  
урбанизам, комунални дејности, заштита  
на животна средина и ЛЕР  
Гоко Аврамски 

ОПШТИНА ВАЛАНДОВО

Ул. „Иво Лола Рибар“ бб, 2460 Валандово

Тел. +389 (0)34/382-044

www.valandovo.gov.mk

#### 4. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО И ГРАДБИТЕ

Општите услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите важат за целата површина на планскиот опфат и служат за спроведување на Урбанистичкиот план за село, односно за изготвување на извод од урбанистички план.

**4.1.** Општите услови, текстуалниот дел, графичките прилози и табелите се составен дел на планот и имаат правно дејство само врз градителска активност која ќе следи по стапување во сила на Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово.

**4.2.** Подрачјата во кои се евидентирани објекти на ажурирана геодетска подлога во Документационата основа на планот се третираат како изградено земјиште и се третираат како постојната состојба.

**4.3.** Општите услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите се применуваат во рамките на утврдената граница на планскиот опфат на Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово, а посебните услови се однесуваат на секој блок поединечно.

**4.4.** Планскиот опфат е организиран во 11 блока чии граници се совпаѓаат со осовините на новопланираните улици и со границите на планскиот опфат.

**4.5.** Во случај кога границата на градежната парцела се совпаѓа со границата на катастарската парцела и до неа има обезбеден пристап, истата се разработува со основен проект.

**4.6.** Кога градежната парцела се состои од две или повеќе катастарски парцели или делови од катастарски парцели или во рамки на една катастарска парцела се формираат две или повеќе градежни парцели или кога на една катастарска парцела се предвидуваат површини за градење на две или повеќе градби, а притоа до градежната парцела има обезбеден пристап, градежната парцела и површините за градење се утврдуваат со архитектонско-урбанистички проект согласно член 51 од Законот за просторно и урбанистичко планирање.

**4.7.** При дефинирање на градежните парцели со соодветна планска, проектна или урбанистичко-проектна документација согласно важечката законска и подзаконска регулатива, ќе се утврдат следните урбанистички параметри:

- број на градежна парцела;
- граница и површина на градежна парцела ( $M_2$ );
- граница и површина во која може да се гради ограничена со градежни линии ( $M_2$ );
- максимален процент на изграденост на земјиштето (%);
- вкупна површина по катови ( $M_2$ );
- максимален коефициент на искористеност на земјиштето ( $K$ );
- основна и компатибилна класа на намена на земјиштето и градбите;
- максимална висина на венец ( $M'$ );
- максимален број на катови;
- потребен број на паркинг места (пресметани согласно стандарди и нормативи) кои треба да се обезбедат во рамките на градежната парцела.

**4.8.** За наменските зони во планскиот опфат се дефинирани следните урбанистички параметри:

**A1 - домување во станбени куќи**



Површина на наменска зона во плански опфат: 81.56 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,8  
максимална катност: П+2+Пк  
максимална висина на венец: 10,20м  
компатибилни класи на намени:

Б1 (до 30%); В1(до 30%); В2 (до 30%) ДЗ(до 30%); Б5(до 5%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена А1 не смее да надмине 30%.

#### **Б1 – мали комерцијални и деловни намени**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0.73 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1.4  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: 8,00м  
компатибилни класи на намени:

А1(до 20%); А3(до 20%); Б4(до 40%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Б1 не смее да надмине 40%.

#### **В1 - образование и наука**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,53 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: 8,00м  
компатибилни класи на намени:

ДЗ(до 20%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В1 не смее да надмине 20%.

#### **В2 – здравство и социјална заштита**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,26 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: 8,00м  
компатибилни класи на намени:

А3(до 20%); Б5 (до 20%); Б1 (до 20%); ДЗ (до 20%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В2 не смее да надмине 40%.

#### **В3 – култура**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,04 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: П+2  
максимална висина на венец: 10,20м  
компатибилни класи на намени:

Б5(до 49%); Б1 (до 49%); Б2 (до 49%); Б4 (до 49%); В1 (до 49%); В2 (до 49%); В4 (до 49%); ДЗ (до 49%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В3 не смее да надмине 40%.

#### **В4 – државни институции**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,23 ха

---

## Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово

---

максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: П+2  
максимална висина на венец: 10,20м  
компатибилни класи на намени:  
Б1(до 25%); Б2(до 25%); Б3(до 25%); Б4(до 25%); В3(до 25%);  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена В4 не смее да надмине 25%.

### **В5 – верски објект**

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,13 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: согласно ЗКО  
максимална висина на венец: согласно ЗКО  
компатибилни класи на намени:  
согласно ЗКО

### **Г2 - лесна и незагадувачка индустрија**

Површина на наменска зона во плански опфат: 1,53 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,1  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:  
Б1(до 30%); Б2(до 30%) Б4(до 10%); В2(до 5%);  
Д2(до 30%); Д3(до 30%); Д4(до 30%); Г3 (до 30%); Г4(до 30%)  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Г2 не смее да надмине 49%.

### **Г3 - сервис**

Површина на наменска зона во плански опфат: 1,17 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,1  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:  
Б1(до 30%); Б2(до 30%) Б4(до 10%);  
Д2(до 30%); Д3(до 30%); Д4(до 30%); Г2 (до 49%); Г4(до 49%)  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Г3 не смее да надмине 49%.

### **Г4 - стоваришта**

Површина на наменска зона во плански опфат: 1,88 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 2,1  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:  
Б1(до 30%); Б2(до 30%) Б4(до 30%);  
Д2(до 30%); Д3(до 30%); Д4(до 30%); Г3 (до 49%);  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Г4 не смее да надмине 49%.

### **Д1 - парковско зеленило**

Површина на наменска зона во плански опфат: 4,75 ха

максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална катност: П+1  
максимална висина на венец: 8,00м  
компатибилни класи на намени:  
Б1(до 10%); Д3(до10%) \*  
Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д1 не смее да надмине 10%.

#### Д2 - заштитно зеленило

Површина на наменска зона во плански опфат: 0,33 ха

#### Д3 - спорт и рекреација

Површина на наменска зона во плански опфат: 1,15 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 1,4  
максимална висина на венец: 8.00  
компатибилни класи на намени:  
А4(до 20%); Б1(до 10%); Б2(до 30%); Б3(до 10%); Б4(до 10%);  
Б5(до 20%); Б6(до 30%); В3(до 20%); Д1(до 40%)  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д3 не смее да надмине 40%.

#### Д4 - меморијални простори

Површина на наменска зона во плански опфат: 1,32 ха  
максимален процент на изграденост: 70%  
максимален коефициент на искористеност: 0,7  
максимална катност: П  
максимална висина на венец: согласно АУП  
компатибилни класи на намени:  
В5 (до 40%)  
\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д4 не смее да надмине 40%.

#### Е1 - комунална инфраструктура

Површина на наменска зона во плански опфат: 8.46 ха

#### површини под вода

Површина на наменска зона во плански опфат: 0.12 ха

4.9. Стационарниот сообраќај односно паркирањето на моторните возила во рамките на планскиот опфат зависи од дефинираната намена на земјиштето и се утврдува согласно нормативите од член 58 и член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

4.10. Паркирањето е предвидено да се решава во рамките на секоја градежна парцела поодделно, надземно или подземно. Паркирање на јавни паркинг простори е можно единствено доколку се обезбедат јавни паркинг простори на ниво на блок со претходна разработка на урбанистичкиот план за село при што ќе се утврди точниот број на паркинг места кој се обезбедува на јавните паркинзи и ќе се назначи за чии потреби, односно, за кои градежни парцели се однесуваат.

**4.11.** Бројот на потребни паркинг места зависи и од изборот на компатибилните намени во градежната парцела кои треба да се земат во предвид при изработка на проектната документација за градбите, врз основа на која се издава одобрение за градење. Основен услов за изградба на планираната површина за градење, максимална висина и катност е обезбедување на потребниот број на паркинг места.

**4.12.** Висината на венецот дадена во нумеричкиот дел во посебните услови за градба е максимална, изразена е во должни метри и се определува од нивото на нивелетата на тротоарот на сообраќајницата или од пристапната патека до завршниот венец на објектот.

**4.13.** Котата на нулта плоча е висинска кота на плочата на приземјето на објектот во однос на котата на нивелетата на заштитниот тротоар и не се дозволува нејзино поместување под котата на тротоарот односно под котата на пристапната патека.

**4.14.** Формата и висината на крововите се определува во зависност од предложената архитектура на дадениот објект и од намената и специфичноста на истиот, а во согласност со одредбите од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

**4.15.** Условите за изградба на објектите, треба да содржат и посебни услови за изведба на приклучоците или уредите за снабдување со вода, електрична енергија, телефон и одводнување на отпадните фекални и атмосферски води.

**4.16.** Не е дозволено поставување на електрични, телефонски, топлификациони, гасоводни и други инсталации над и непосредно до уличната водоводна, фекална и атмосферска канализација и нивните приклучоци освен нивно вкрстување. При паралелно поставување на електрични, телефонски, топлификациони, гасоводни и други инсталации со уличната водоводна, фекална и атмосферска канализација и нивните приклучоци, минималното растојание со нив е регулирано со "услови за полагање на електрични, телефонски, топлификациони, гасоводни и други инсталации" на соодветните Комунални организации, но не помалку од 0,60м односно 1,0м од крајниот раб на водоводот, фекалната и атмосферската канализација. Вертикалното растојание помеѓу нив треба да изнесува мин. 0,50м.

**4.17.** Предвидените траси за комунална инфраструктура (хидротехничка, електро-енергетска и телекомуникациска) се наоѓаат во рамки на земјиште за општа употреба. Диспозицијата на трасите и другите нивни технички карактеристики можат да биде предмет на промена со изработка на проекти за инфраструктура и основни проекти.

**4.18.** Не е дозволена градба во рамки на заштитните коридори на инфраструктурните водови.

**4.19.** Дефинирањето на градежни парцели за постоечките и новите трафостаници за потребите на блоковите ќе се утврдат со соодветна урбанистичко-планска и урбанистичко-проектна документација при разработка на урбанистичкиот план за село.

**4.20.** Доколку во градежни парцели со намена производство, дистрибуција и сервиси се утврдат зголемени потреби за снабдување со електрична енергија дозволено е да се предвиди изградба на трансформаторски станици во рамки на градежните парцели.

**4.21.** За подземни кабелски водови на електро-енергетска мрежа во тротоарскиот дел од сообраќајните површини да се оформат коридори за нивно водење, а во координација со останатите инфраструктурни подземни инсталации

**4.22.** Доколку за водоснабдување се користат подземните води, динамиката на користењето мора да биде усогласена со барањето на долгорочна експлоатација, без влошување на квалитетот. Не се дозволува прекумерна експлоатација на подземните води поради кое би дошло до нарушување на режимот на подземните води.

**4.23.** Во градежните парцели со намена лесна и загадувачка индустрија, задолжителен е комплетен третман на отпадните води од сопствениот технолошки процес и фекалните отпадни води, во секоја градежна парцела. Пречистената отпадна вода не смее да биде со понизок квалитет до класата на реципиентот.

**4.24.** За добивање на Одобрение за градење во градежните парцели со намена лесна и загадувачка индустрија, задолжително да се добие мислење од надлежна институција во однос на планираниот третман на отпадни води.

**4.25.** Секоја градба, или комплекс, за кои има потреба од одведување на отпадните води да се поврзе со инфраструктурната канализациона мрежа за одведување на отпадните води во приклучна шахта (армиранобетонска, со прописен капак на отворот), поставена на пресекот со осовината на примарниот одводен канал откако задолжително ќе биде извршен третман – пречистување во сопствената парцела (за парцели со намена лесна и загадувачка индустрија) и во целост според хидротехнички услови издадени од страна на надлежното комунално претпријатие.

**4.26.** Техничките решенија за поврзување на фекалната и атмосферската канализациона мрежа надвор од планскиот опфат, определувањето на позиции и технички карактеристики за пречистителни станици за третман на отпадните води пред испуштање во крајниот реципиент да се решаваат со Проекти за инфраструктура и Основни проекти.

**4.27.** Телекомуникациските коридори треба да се планираат во површини од тротоари, пристапни улици и пешачките патеки. За уличните телекомуникациски ормари потребно е да се обезбеди манипулативен простор со димензии од 1,0м x 0,5м. Бројот и местоположбата на истите ќе се дефинира согласно развојните потреби на мрежата и конкретните услови на теренот, во соработка со стручните служби на надлежната институција.

**4.28** Во планскиот опфат на УПС Пирава, во границите на блок 5 има евидентирано заштитено културно наследство и од страна на НУ Завод за заштита на спомениците на културата и музеј – Струмица се изработени Заштитно конзерваторски основи од 2018 година заведени под бр. 09-472/2 од 20.11.2018 година каде се пропишаши и потребно е да се почитуваат следните мерки за заштита:

#### Мерки на заштита

- Валоризација

Црквата Св. „Горѓи“ во село Пирава е евидентирана со матичен број 4 804-020/021 Е-НД, доставен од НУ Национален конзерваторски центар Скопје.

Валоризација за објекти кои заслужуваат да бидат ставени под заштита:  
Црквата е изградена во 1934 година, таа има убав надворешен изглед и доминантна камбанарија.

Таа е тип на крстообразна црква со полукружна апсида. Како објект поседува значајни карактеристики по својата архитектура и иконопис, со вредни 31 евидентирана икона

од иконостасот, кој потекнува од периодот на градење на црквата, кои се дело на познатион македонски зограф Димитар Андонов Папрадишки кој во текот на 1934 година престојува во село Пирава и ги слика иконите за иконостасот и го става неговиот потпис на дел од иконите.

Поради постоење на податоци и години за изградба на црквата Св. „Ѓорѓи“ во село Пирава, поради тоа црквата е сведоштво за постоењето и развојот на христијанската вероисповест презентирани и преку објектот и преку црковните елементи содржани во него, оваа црква е со голема вредност и значење.

Нејзината голема улога е и што е дел од преродбенското движење во тој период во Македонија. Со оглед на горенаведеното има доволно елементи врз основа на кои црквата Св. Ѓорѓи во село Пирава може да биде анализирана и валоризирана со цел да биде ставена под заштита како културно наследство.

Напомена: Во согласност со Законот за заштита на културното наследство, за предложениот објект во рок од една годија ќе биде изработен Елаборат за валоризација.

- Категоризација

Напомена: Конечната категоризација за објектот ќе биде дадена при изработка на Елаборатот за валоризација.

Согласно член 3 од Правилникот за валоризација, категоризација и ревалоризација, објектот црква св „Ѓорѓи“ во село Пирава, согласно категоризација според значење се одредува како значајно културно наследство.

Критериумот за ова категоризација е архитектонската композиција на објектот и изгледот на објектот. Исто така критериум е и функцијата на објектот (што се однесува на неговата културна функција како и културно – историското и општественото значење на објектото.

Објектот црква Св, Ѓорѓи во село Пирава, согласно категоризација според загроеност, се одредува како назагроено културно наследство.

### Режим на заштита

- Режим на заштита на поединечните добра

Зона на ограничена (гарантирана) заштита – режим на заштита од втор степен

Црквата Св. „Ѓорѓи“ во село Пирава претставува објект кој поседува значајни карактеристики по својата архитектура и иконопис со евидентирани икони. Од овие причини потребно е зачувување на посточјната / денешната состојба на објектото. Тоа подразбира задржување во границите на постојната парцеларија и соодветен однос и почитување на надзворешниот изглед на објектот, зачувување на постојниот габарит и височина без можност за надградба и доградба. Треба да се инсистира и на задржување на специфични архитектонски елементи, детали, орнаментација и слично.

Не се дозволуваат никакви интервенции во ентериерот и екстериерот на црквата и било какви интервенции на објектот и на иконостасот, без претходно изработен конзерваторски проект и добиено конзерваторско одобрение од Управа за заштита на културното наследство на РМ.

Можно е враќање на делови од ентериерот на црквата, кои се изменети во вршењето на интервенциите на црквата во изминатите години.

Интервенциите се можни единствено во функција на статичко појавување на објектот и уредување на парцелата во функција на дејноста, но со претходно изработен конзерваторски проект и добиено конзерваторско одобрение од Управата за заштита на културното наследство на РМ.

Истото важи и за пратечките објекти во парцелата на објектот кој е предмет на валоризација, во случај на санација истите да го сочуваат постојниот габарит и архитектонски да се вклопат во амбиентот, со ограничување на висината – максимум до венецот на црквата (околу 6 метри)

#### **Контактна зона – зона на ограничената заштита**

Режим на заштита од трет степен

За оваа зона, согласно Правилникот се определува режим на заштита од трет степен. Според истиот, треба да се почитува следната насока:

- Ограничување во поглед на габаритот и катната височина на објектите и прилагодување на П+2

Во таа смисла, содржините, намените, катноста и другите параметри можат слободно да се развиваат околу можните просторни концепции и приоди, почитувајќи ги притоа условите дефинирани во режимот на заштита од втор степен.

Исто така се ограничува градење на објекти (сервиси, перални, складови и слично) кои би биле причинители на загадувањето на воздухот и почвата и би ја нарушиле амбиентот околу црквата. Исто така се ограничува поставување на големи рекламни паноа, антени и други видови на времени и трајни обележја кои би го загрозиле визуелниот поглед на заштитеното добро – црквата.

Овие услови се однесуваат на контактната зона дефинирана со следните граници: На исток граница со КП 15419/1 и со КП 15412, на север со дел од пат со КП 14718, на запад со дел од пат со КП 14718 и на југ со КП 15417.

#### **Посебни мерки за заштита**

За објектот црква св. „Горѓи“, потребни се дополнителни истражувања, конзерваторски и историски истражувања.

Потребно е документирање на доброто, изработка на посебни студии за него, елаборат за подготвителни мерки во случај на вооружен судир и природни непогоди. Потребно е да се предвидат мерки за заштита од последиците од загадување, мерки за унапредување на квалитетот на животната средина во заштитеното подрачје.

Исто така потребно е зачувување на постојната / денешната состојба на доброто, со можност за враќање на поедини делови со поранешна состојба доколку таа е можна и

има елементи. Потребно е означување на доброто, одредување на мерки за негово спасување на во непредвидени ситуации.

#### Споредување на основите

Овој дел од заштитно - конзерваторските основи треба да послужи како основа изготвување на параметрите на планот и истиот да биде комплетно вграден при изготвување на Урбанистичко планската документација село Пирава, Општина Валандово.

Заштитно конзерваторските услови за опфатот се наведени во Мерките за заштита на урбаниот опфат, поточно во Режимот на заштита и посебните мерки.

**4.29.** Доколку при изградба на нов објект или реконструкција и уредување на улиците и отворените простори бидат откриени остатоци на недвижно културно наследство, инвеститорот е должен да ги извести и да постапи според условите што ќе ги определат надлежните служби за заштита на културното наследство согласно актуелните законски прописи.

**4.30.** При оформување на содржините во локалитетот се применуваат соодветни мерки за заштита на елементите на животната средина, со почитување на минималната застапеност на зеленилото во дворните места на градежните парцели и линеарно зеленило (доколку постојат услови за тоа) долж сообраќајниците. Објектите кои се планирани да се градат на предметниот простор, треба да бидат изведени согласно стандардите и нормативите за проектирање и не смеат да ја нарушат природната рамнотежа на средината.

**4.31.** Согласно Законот за урбано зеленило (Сл. Весник на РМ бр. 11/2018, Сл. весник на РСМ 42/20) во градежните парцели кои ќе се формираат, минималниот просечен процент на зеленило изнесува 20%.

**4.32.** Доколку се појават соседни наменски зони кои се некомпатибилни помеѓу себе и кои не се раздвоени со јавна површина, да се предвидат „тампон“ зони од високо зеленило за нивно разграничување. Овој услов не важи за сродните класи на намени кои спаѓаат во иста група на класи на намени.

**4.33.** Површините наменети за движење на пешаци (пешачки патеки, пешачки улици, тротоари, плоштади), кадешто карактеристиките на теренот тоа го дозволуваат, да се со континуирана нивелета без скалести денивелации со подолжен наклон од најмногу 8,33%, а во спротивно до скалите да се предвиди и рампа со истиот наклон.

**4.34.** Доколку јавните пешачки површини се на терен со големи висински разлики кои мораат да се совладаат со скали, треба да се предвиди алтернативна врска со рампа со максимален пад од 8,33% или во однос 1:12. Притоа рампата треба да биде димензионирана за двосмерно движење на лица во колички при што нејзината најмала широчина треба да е 1,65м, а оптимална широчина треба да е 1,80м.

**4.35.** Во зависност од наклонот на рампата, ограничена е нејзината должина и тоа за:  
- наклон од 8,33% или во однос (1:12), максимална должина на рампата е 9м  
- наклон од 6,66% или во однос (1:15), максимална должина на рампата е 12м  
- наклон од 5,0% или во однос (1:20), максималната должина на рампата е 15м  
Во случаите кога е неопходна поголема должина на рампите, треба да се планираат одморишта чија што најмала должина треба да е 1,50м, а оптималната должина треба да е 1,80м



**4.36.** Задолжително да се предвидат рампи на секој пешачки премин за совладување на денивелацијата помеѓу коловозот и тротоарот со минимална широчина од 1м, а оптимална широчина од 1,80м. Најголем наклон на рампата е 20% или во однос (1:5), а оптималниот наклон е 8,33% или во однос (1:20)

**4.37.** Опремувањето на локалитетот со елементи од урбана опрема треба да се поставува исклучиво за остварување на јавен интерес утврден со закон, а во согласност со Законот за градење. Рекламите и другите елементи од урбана опрема не смеат да му пречат на нормалното одвивање на сообраќајот на пешаците, а особено на лицата со инвалидност со колички, да му штетат или да го менуваат изгледот на архитектонските објекти и групации ниту да пречат на објектите поставени во јавен интерес.

**4.38.** Сметот ќе се одлага во заеднички контејнери лоцирани на погодни места во рамките на планскиот опфат. Локациите на заедничките контејнери и нивниот број ги определува со посебна одлука органот на управата на Општината. Локациите мора да бидат достапни за возилата за подигање на контејнерите, а уредени во согласност со оној што ќе го евакуира отпадот во регионална односно општинска депонија.

**4.38.** Согласно Законот за одбрана (Сл. весник на РМ бр.42/01; 05/03; 58/06; 110/08; 51/11; 151/11; 185/11 и 215/15), Законот за заштита и спасување (Сл. весник на РМ, бр.36/04; 49/04; 86/08; 124/10; 18/11, 93/12 - пречистен текст, 41/14, 129/15, 106/16), Законот за пожарникарството (Сл. весник на РМ, бр. 67/04; 81/07; 55/13; 158/14; 193/15 и 39/16) и Законот за управување со кризи (Сл. весник на РМ, бр.29/05; 36/11; 41/14; 104/15 и 39/16), задолжително треба да се применуваат мерките за заштита и спасување.

**4.39.** Изградбата на нови објекти, како и изградбата на сообраќајници и комунална инфраструктура ќе се изведува според важечката законска и подзаконска регулатива, одобрената техничка документација како и важечките технички прописи во урбанизмот и градежништвото, а во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

**4.40.** При разработка на урбанистичките параметри од урбанистичкиот план, за тоа што не е регулирано со овие услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите да се применуваат стандардите и нормативите утврдени со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. весник на РМ, бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18) и Правилникот за поблиската содржина, форма и начин на обработка на генерален урбанистички план, детален урбанистички план, урбанистички план за село, урбанистички план во населено место и регулациски план на генерален урбанистички план, формата, содржината и начинот на обработка на урбанистичко-плански документации и архитектонско-урбанистичкиот проект и содржината, формата и начинот на обработка на проектот за инфраструктура (Сл.весник на РМ бр. 142/15).

**4.41.** Заклучни согледувања од Условите за планирање на просторот  
За предметниот плански опфат релевантен плански документ кој ги дава основните влезни параметри и смерници при планирање на просторот претставуваат Условите за планирање на просторот.

Од страна на Министерството за животна средина и просторно планирање издадено е Решение за Услови за планирање на просторот (бр. 15-980/2016 од 17.01.2017). Условите за планирање на просторот, изработени од Агенцијата за планирање на просторот со технички бр.У27716 се составен дел на Решението и содржат општи и

посебни одредби, насоки и решенија и заклучни согледувања со обврзувачка активност од планската документација од повиоко ниво и графички прилози кои претставуваат извод од Просторниот план на Република Македонија.

#### **5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДБА, РАЗВОЈ И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО И ГРАДБИТЕ**

*Посебните услови за изградба, развој и користење на градежното земјиште и градбите се однесуваат на блоковите дефинирани со Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово*

**7.1.** Процентот на изграденост, коефициентот на искористеност, катноста и висината на венец ќе се дефинираат согласно табелата за максимално дозволени урбанистички параметри во рамки на градежните парцели која е составен дел на нумеричкиот дел на урбанистичкиот план за село.

**Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово**

ОСНОВНА КЛАСА НА НАМЕНА	МАКСИМАЛЕН ПРОЦЕНТ НА ИЗГРАДНОСТ	МАКСИМАЛЕН КОЕФИЦИЕНТ НА ИСПОРИСТЕНОСТ	МАКСИМАЛНА КАТНОСТ	КОМПЛЕКСИВНИ КЛАСИ НА НАМЕНИ	МАКСИМАЛЕН ДОВОЛЕН ПРОЦЕНТ НА УЧЕСТВО НА ЗВИРОТ НА КОМПЛЕКСИВНИ КЛАСИ НА НАМЕНИ ВО ОДНОС НА ОСНОВНАТА	МАКСИМАЛНА ПЛОШНА НА ВЕЊЕЦ М <sup>2</sup>	
1	A1 - домување во станбени куќи	70%	2.8	П+2+ПК	B1 (до 30%); B1 (до 30%); B2 (до 30%); D3 (до 30%); E5 (до 5%)	30%	10.20
2	B1 - мали комерцијални и деловни намени	70%	1.4	П+1	A1 (до 20%); A3 (до 20%); B4 (до 20%);	40%	8.00
3	B1 - образование и наука	70%	1.4	П+1	D3 (до 20%)	20%	8.00
4	B2 - здравство и социјална заштита (амбуланта и детска градинка)	70%	1.4	П+1	A3 (до 20%); B5 (до 20%); B1 (до 20%); D3 (до 20%)	40%	8.00
5	B3 - култура (дом на култура)	70%	1.4	П+2	B5 (до 49%); B1 (до 49%); B2 (до 49%); B4 (до 49%); B1 (до 49%); B4 (до 49%); D3 (до 49%)	49%	10.20
6	B4 - државни институции (органи на локална самоуправа)	70%	1.4	П+2	B1 (до 25%); B2 (до 25%); B3 (до 25%); B4 (до 25%); B3 (до 25%);	25%	10.20
7	B5 - верски објект (црква)	СОГЛАСНО ЗНО					
8	G2 - лесна и загадувачка индустрија	70%	2.1	П+1	B1 (до 30%); B2 (до 30%); B4 (до 10%); B2 (до 5%); D2 (до 30%); D3 (до 30%); D4 (до 30%); G3 (до 30%); G4 (до 30%);	49%	согласно АУП
9	G3 - сервиси	70%	2.1	П+1	B1 (до 30%); B2 (до 30%); B4 (до 10%); D2 (до 30%); D3 (до 30%); D4 (до 30%); G2 (до 49%); G4 (до 49%);	49%	согласно АУП
10	G4 - стоваришта	70%	2.1	П+1	B1 (до 30%); B2 (до 30%); B4 (до 30%); G3 (до 49%); D2 (до 30%); D3 (до 30%); D4 (до 30%);	49%	согласно АУП
11	D1 - парковско зеленило	70%	1.4	П+1	B1 (до 10%); D3 (до 10%)	10%	8.00
12	D2 - заштитно зеленило	-	-	-	-	-	-
13	D3 - спорт и рекреација	70%	1.4	-	A4 (до 20%); B1 (до 10%); B2 (до 30%); B3 (до 10%); B4 (до 10%); B5 (до 20%); B6 (до 30%); B3 (до 20%); D1 (до 40%)	40%	8.00
14	D4 - меморијални простори	70%	0.7	П	B5 (до 40%)	40%	согласно АУП

**7.2.** Доколку при разработка на урбанистичкиот план за село се дефинираат нови наменски употреби на земјиштето кои се компатибилни на наменската зона урбанистичките параметри ќе бидат определени така што процентот на изграденост на ниво на градежна парцела не смее да надмине 70%.

**7.3.** Максималната висина на венецот да се планирана во однос на тротоарот од планираната улица, односно, заштитниот тротоар на градбите, земен како нулта ката. Планираната висина на градбите треба да биде пресметана со следните висини:

- ката на тротоар/заштитен тротоар (нулта ката):  $\pm 0.00$  м;
- ката на прво ниво (нулта плоча - е висинска ката на плочата на приземјето на објектот во однос на котата на нивелетата на заштитниот тротоар): ќе се дефинира со проектна програма за градбите и не се дозволува нејзино поместување под котата на тротоарот односно под котата на пристапната патека;
- катна висина за домување: мин. 2,90 м.
- катна висина за деловна дејност: мин. 3,40 м.
- катна висина за друга намена: ќе се дефинира со проектна програма за градбите.

**7.4** Основен услов за изградба на планираната површина за градење, максимална висина и катност е обезбедување на потребниот број на паркинг места. Потребите за паркирањето за секоја градежна парцела да се решат во рамки на сопствена парцела со почитување на потребниот број на паркинг места во согласност со член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл.Весник на РМ, бр.142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

**7.5** Согласно допис добиен од Агенција за цивилно воздухопловство (бр. 12-57/89 од 27.03.2017 година) доколку при понатамошна разработка во планскиот опфат се планираат издвоени столбови со височина поголема од 15м, оџаци со височина поголема од 30м, далноводи под напон поголем од 100кв на премин преку автопат, како и ветерници и други објекти со височина поголема од 100м, се задолжува Инвеститорот до Агенција за цивилно воздухопловство со планот да достави соодветна проектна документација со барање за издавање на согласност со услови за градба од аспект на безбедноста на воздушниотобраќај, согласно член 68, став 2 од Законот за воздухопловство.

**7.6** За сите идни градежни парцели кои граничат со магистралната улица во населено место - село, пред издавање на одобрение за градба задолжително да се побара мислење од надлежната институција.

**7.7** Зеленилото во форма на заштитни „тампон“ зони се јавува како обврска за разграничување на зоните кои што не се компатибилни по својата намена, а ќе се дефинираат при разработка на УПС.

**7.8** За отпадните води и водите од технолошкиот процес во рамки на зоните за производство, дистрибуција и сервиси (наменска зона Г2 - лесна и незгадувачка индустрија, Г3 - сервиси) се предвидува систем на прочистување во рамки на сопствена парцела. Пред да се изврши поврзувањето на корисниците кон мрежата, се предвидува задолжителен третман на отпадните води од технолошкиот процес и фекалните отпадни води во сопствената градежна парцела.

**7.9** Согласно допис бр. 02-2320/1 од 26.04.2017 година добиен од МЕПСО за планскиот опфат на УПС Пирава, Општина Валандово потребно е да се земе во предвид

Правилникот за технички нормативи за изградба на надземни електро – енергетски водови со номинален напон од 1kV ДО 400 Kv. Секоја промена на 110 kv далновод е на трошок на Инвеститорот и за истата треба да се добие согласност од страна на АД МЕПСО.

**7.10** Во планскиот опфат на УПС Пирава, во границите на **блок 5** има евидентирано заштитено културно наследство и од страна на НУ Завод за заштита на спомениците на културата и музеј – Струмица се изработени Заштитно конзерваторски основи од 2018 година заведени под бр. 09-472/2 од 20.11.2018 година каде се пропишаши и потребно е да се почитуваат следните мерки за заштита:

#### Мерки на заштита

- Валоризација

Црквата Св. „Горѓи“ во село Пирава е евидентирана со матичен број 4 804-020/021 Е-НД, доставен од НУ Национален конзерваторски центар Скопје.

Валоризација за објекти кои заслужуваат да бидат ставени под заштита:  
Црквата е изградена во 1934 година, таа има убав надворешен изглед и доминантна камбанарија.

Таа е тип на крстообразна црква со полукружна апсида. Како објект поседува значајни карактеристики по својата архитектура и иконопис, со вредни 31 евидентирана икона од иконостасот, кој потекнува од периодот на градење на црквата, кои се дело на познатион македонски зограф Димитар Андонов Папрадишки кој во текот на 1934 година престојува во село Пирава и ги слика иконите за иконостасот и го става неговиот потпис на дел од иконите.

Поради постоење на податоци и години за изградба на црквата Св. „Горѓи“ во село Пирава, поради тоа црквата е сведоштво за постоењето и развојот на христијанската вероисповест презентирани и преку објектот и преку црковните елементи содржани во него, оваа црква е со голема вредност и значење.  
Нејзината голема улога е и што е дел од преродбенското движење во тој период во Македонија. Со оглед на горенаведеното има доволно елементи врз основа на кои црквата Св. Горѓи во село Пирава може да биде анализирана и валоризирана со цел да биде ставена под заштита како културно наследство.

Напомена: Во согласност со Законот за заштита на културното наследство, за предложениот објект во рок од една годија ќе биде изработен Елаборат за валоризација.

- Категоризација

Напомена: Конечната категоризација за објектот ќе биде дадена при изработка на Елаборатот за валоризација.

Согласно член 3 од Правилникот за валоризација, категоризација и ревалоризација, објектот црква св „Горѓи“ во село Пирава, согласно категоризација според значење се одредува како значајно културно наследство.

Критериумот за ова категоризација е архитектонската композиција на објектот и изгледот на објектот. Исто така критериум е и функцијата на објектот (што се однесува на неговата културна функција како и културно – историското и општественото значење на објектот).

Објектот црква Св. Ѓорѓи во село Пирава, согласно категоризација според загрозеност, се одредува како назагрозено културно наследство.

#### Режим на заштита

- Режим на заштита на поединечните добра

Зона на ограничена (гарантирана) заштита – режим на заштита од втор степен

Црквата Св. „Ѓорѓи“ во село Пирава претставува објект кој поседува значајни карактеристики по својата архитектура и иконопис со евидентирани икони. Од овие причини потребно е зачувување на посточјната / денешната состојба на објектот. Тоа подразбира задржување во границите на постојната парцеларија и соодветен однос и почитување на надзворешниот изглед на објектот, зачувување на постојниот габарит и височина без можност за надградба и доградба. Треба да се инсистира и на задржување на специфични архитектонски елементи, детали, орнаментација и слично.

Не се дозволуваат никакви интервенции во ентериерот и екстериерот на црквата и било какви интервенции на објектот и на иконостасот, без претходно изработен конзерваторски проект и добиено конзерваторско одобрение од Управа за заштита на културното наследство на РМ.

Можно е враќање на делови од ентериерот на црквата, кои се изменети во вршењето на интервенциите на црквата во изминатите години.

Интервенциите се можни единствено во функција на статичко појавување на објектот и уредување на парцелата во функција на дејноста, но со претходно изработен конзерваторски проект и добиено конзерваторско одобрение од Управата за заштита на културното наследство на РМ.

Истото важи и за пратечките објекти во парцелата на објектот кој е предмет на валоризација, во случај на санација истите да го сочуваат постојниот габарит и архитектонски да се вклопат во амбиентот, со ограничување на висината – максимум до венецот на црквата (околу 6 метри)

#### Контактна зона – зона на ограничената заштита

Режим на заштита од трет степен

За оваа зона, согласно Правилникот се определува режим на заштита од трет степен. Според истиот, треба да се почитува следната насока:

- Ограничување во поглед на габаритот и катната височина на објектите и прилагодување на П+2

Во таа смисла, содржините, намените, катноста и другите параметри можат слободно да се развиваат околу можните просторни концепции и приоди, почитувајќи ги притоа условите дефинирани во режимот на заштита од втор степен.

Исто така се ограничува градење на објекти (сервиси, перални, складови и слично) кои би биле причинители на загадувањето на воздухот и почвата и би ја нарушиле

## Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово

амбиентот околу црквата. Исто така се ограничува поставување на големи рекламни паноа, антени и други видови на времени и трајни обележја кои би го загрозиле визуелниот поглед на заштитеното добро – црквата.

Овие услови се однесуваат на контактната зона дефинирана со следните граници: На исток граница со КП 15419/1 и со КП 15412, на север со дел од пат со КП 14718, на запад со дел од пат со КП 14718 и на југ со КП 15417.

### Посебни мерки за заштита

За објектот црква св. „Горѓи“, потребни се дополнителни истражувања, конзерваторски и историски истражувања.

Потребно е документирање на доброто, изработка на посебни студии за него, елаборат за подготвителни мерки во случај на вооружен судир и природни непогоди. Потребно е да се предиват мерки за заштита од последиците од загадување, мерки за унапредување на квалитеот на животната средина во заштитеното подрачје.

Исто така потребно е зачувување на постојната / денешната состојба на доброто, со можност за враќање на поедини делови со поранешна состојба доколку таа е можна и има елементи. Потребно е означување на доброто, одредување на мерки за негово спасување на во непредвидени ситуации.

### Споредување на основите

Овој дел од заштитно – конзерваторските основи треба да послужи како основа изготвување на параметрите на планот и истиот да биде комплетно вграден при изготвување на Урбанистичко планската документација село Пирава, Општина Валандово.

Заштитно конзерваторските услови за опфатот се наведени во Мерките за заштита на урбаниот опфат, поточно во Режимот на заштита и посебните мерки.

**7.10.** Границите на блоковите претставуваат затворени полигонални линии кои се совпаѓаат со осовини на сообраќајници и границата на плански опфат на урбанистичкиот план и за секој блок поединечно важат следните параметри:

#### БЛОК 1

#### Нумерички показатели за блокот:

	НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕ	површина (ха)	процент
БЛОК 1	А - домување	2.78	79.41%
	А1 - домување во станбени куќи	0.33	9.40%
	Д - Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори		
	Д2 - заштитно зеленило	0.39	11.19%
	Е - инфраструктура		
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	3.51	100.00%
	<b>ВКУПНО</b>		

## Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово

максимална висина на венец: 8,00м

компатибилни класи на намени:

A1(до 20%); A3(до 20%); B4(до 40%);

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена B1 не смее да надмине 40%.

### Д4 - меморијални простори

Површина на наменска зона во плански опфат: 1,32 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 0,7

максимална катност: П

максимална висина на венец: согласно АУП

компатибилни класи на намени:

B5 (до 40%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д4 не смее да надмине 40%.

### Е1 - комунална инфраструктура

Површина на наменска зона во плански опфат: 8.46 ха

## БЛОК 12

### Нумерички показатели за блокот:

	НАМЕНА НА ЗЕМЛИШТЕ	површина (ха)	процент
БЛОК 12	А - домување А1 - домување во станбени куќи	4.13	44.85%
	Д - Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори Д1 - парковско зеленило	4.65	50.47%
	Е - инфраструктура Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	0.43	4.67%
	<b>ВКУПНО</b>	<b>9.22</b>	<b>100.00%</b>

### А1 - домување во станбени куќи

Површина на наменска зона во плански опфат: 81.56 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 2,8

максимална катност: П+2+Пк

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

B1 (до 30%); B1(до 30%); B2 (до 30%) Д3(до 30%); B5(до 5%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена А1 не смее да надмине 30%.

### Д1 - парковско зеленило

Површина на наменска зона во плански опфат: 4,75 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 1,4

максимална катност: П+1

максимална висина на венец: 8,00м

компатибилни класи на намени:



## Урбанистички план за село Пирава, Општина Валандово

Б1(до 10%); Д3(до10%)

\*

Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена Д1 не смее да надмине 10%.

### Е1 - комунална инфраструктура

Површина на наменска зона во плански опфат: 8.46 ха

### БЛОК 13

#### Нумерички показатели за блокот:

	НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕ	површина (ха)	процент
БЛОК 13	А - домување		
	А1 - домување во станбени куќи	1.97	90.01%
	Е - инфраструктура		
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	0.22	9.99%
	<b>ВКУПНО</b>	<b>2.18</b>	<b>100.00%</b>

### А1 - домување во станбени куќи

Површина на наменска зона во плански опфат: 81.56 ха

максимален процент на изграденост: 70%

максимален коефициент на искористеност: 2,8

максимална катност: П+2+Пк

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

Б1 (до 30%); В1(до 30%); В2 (до 30%) Д3(до 30%); Б5(до 5%)

\* Максималниот дозволен процент на учество на збирот на компатибилните класи на намени во однос на основната класа на намена А1 не смее да надмине 30%.

### Е1 - комунална инфраструктура

Површина на наменска зона во плански опфат: 8.46 ха

### БЛОК 14

#### Нумерички показатели за блокот:

	НАМЕНА НА ЗЕМЈИШТЕ	површина (ха)	процент
БЛОК 14	А - домување		
	А1 - домување во станбени куќи	2.35	85.64%
	Б - комерцијални и деловни намени		
	Б1 - мали комерцијални и деловни намени	0.04	1.31%
	Е - инфраструктура		
	Е1 - комунална инфраструктура (сообраќајна инфраструктура)	0.36	13.05%
	<b>ВКУПНО</b>	<b>2.74</b>	<b>100.00%</b>

### А1 - домување во станбени куќи

Површина на наменска зона во плански опфат: 81.56 ха

максимален процент на изграденост: 70%

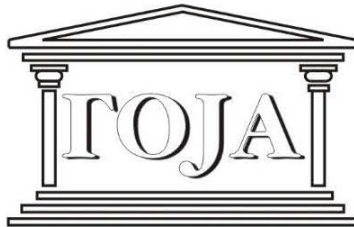
максимален коефициент на искористеност: 2,8

максимална катност: П+2+Пк

максимална висина на венец: 10,20м

компатибилни класи на намени:

**ИДЕЕН ПРОЕКТ**



---

ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ, ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“ Павлов Митко ДООЕЛ - ГЕВГЕЛИЈА  
Ул. „Маршал Тито“, број 124 - Гевгелија  
ЕДБ 4006000111050  
Тел. 034. 211. 088 Моб. 070. 238. 088

---

ТЕХ.БРОЈ: 0701-152  
од 28.12.2023год.

# ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ

Инвеститор:  
КРСТЕ ЦОНОВ  
с.Пирава

Место:  
КП бр.15425 и 15423/2  
КО Пирава

**Проектна организација:**

ДГПН “ГОЈА“ ДООЕЛ Гевгелија

**Одговорен проектант:**

Митко Павлов д.и.а.

Овластување Б бр. 1.0450

---

ДЕКЕМВРИ 2023

---

Содржина:

## **ФАЗА: АРХИТЕКТУРА**

### **А. ОПШТ ДЕЛ**

- Документ за регистрирана дејност
- Лиценца „Б„ за проектирање на градби од втора категорија
- Решение за одредување овластен проектант
- Овластување „Б“ за овластен проектант

### **Б. ПРОЕКТЕН ДЕЛ**

- Извод од ДУП
- Технички опис

### **В. ГРАФИЧКИ ДЕЛ**

1. Ситуација
2. Ситуација
3. Основа на приземје
4. Основа на приземје со мебел
5. Основа на кров
6. Петта фасада
7. Пресек 1-1
8. Фасади
9. Фасади

**А. ОПШТ ДЕЛ**



Број: 0805-50/151520230003188

Датум и време: 30.8.2023 г. 13:32

## ТЕКОВНА СОСТОЈБА

ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ	
ЕМБС:	5409900
Целосен назив:	Друштво за градење, проектирање и надзор со трговија на големо и мало ГОЈА Павлов Митко увоз-извоз ДООЕЛ Гевгелија
Кратко име:	ДООЕЛ ГОЈА Гевгелија
Седиште:	МАРШАЛ ТИТО бр.124 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА
Вид на субјект на упис:	ДООЕЛ
Датум на основање:	27.12.1999 г.
Деловен статус:	Активен
*Вид на сопственост:	Приватна
ЕДБ:	4006000111050
Потекло на капиталот:	Домашен
Големина на субјектот:	мал
Организационен облик:	05.4 - друштво со ограничена одговорност основано од едно лице
Надлежен регистар:	Трговски Регистар



ОСНОВНА ГЛАВНИНА	
Паричен влог MKD:	0,00
Непаричен влог MKD:	167.400,00
Уплатен дел MKD:	167.400,00
Вкупно основна главнина MKD:	167.400,00

### СОПСТВЕНИЦИ

ЕМБГ/ЕМБС:	1211962482001
Име и презиме/Назив:	МИТКО ПАВЛОВ
Адреса:	КОЛЕ НЕДЕЛКОВСКИ бр.30 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА
Тип на сопственик:	Основач/сопственик
Паричен влог MKD:	0,00

Непаричен влог MKD:	167.400,00
Уплатен дел MKD:	167.400,00
Вкупен влог MKD:	167.400,00
Вид на одговорност:	Не одговара

ДЕЈНОСТИ	
Приоритетна дејност/ Главна приходна шифра:	71.11 - Архитектонски дејности
<b>ОПШТА КЛАУЗУЛА ЗА БИЗНИС</b>	
Евидентирани се дејности во надворешниот промет	
Други дејности:	Регистрирани дејности во надворешно-трговскиот промет

### ОВЛАСТУВАЊА

#### Управител

ЕМБГ:	1211962482001
Име и презиме:	МИТКО ПАВЛОВ
Адреса:	КОЛЕ НЕДЕЛКОВСКИ бр.30 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА
Овластувања:	Управител без ограничување
Тип на овластување:	Неограничени овластувања во внатрешниот и надворешниот промет
Овластено лице:	Управител

ДОПОЛНИТЕЛНИ ИНФОРМАЦИИ	
<b>КОНТАКТ</b>	
E-mail:	goja.gevgelija@yahoo.com

#### Напомена:

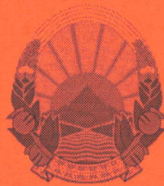
Во тековната состојба прикажани се само оние податоци за кои има запишана вредност.

\*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.







Република Северна Македонија  
МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ

Врз основа на член 38 став (1) и член 16 став (3) 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 и 227/22 ), Министерството за транспорт и врски издава

**ЛИЦЕНЦА Б**  
**ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ НА ГРАДБИ ОД**  
**ВТОРА КАТЕГОРИЈА**

на

**Друштво за градење, проектирање и надзор со трговија на големо**  
**и мало ГОЈА Павлов Митко увоз-извоз ДООЕЛ Гевгелија**

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

**МАРШАЛ ТИТО бр.124 ГЕВГЕЛИЈА, ГЕВГЕЛИЈА**  
**ЕМБС: 5409900**

**ЛИЦЕНЦАТА Е СО ВАЖНОСТ ДО 13.03.2030 година**

**Број П.053Б**  
**13.03.2023 година**  
(ден, месец и година на издавање)



**МИНИСТЕР**

**Благој Бочварски**



---

ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ, ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“ Павлов Митко ДООЕЛ - ГЕВГЕЛИЈА  
Ул. „Маршал Тито“, број 124 - Гевгелија  
ЕДБ 4006000111050  
Тел. 034. 211. 088 Моб. 070. 238. 088

---

## РЕШЕНИЕ

за одредување на одговорни проектанти и соработници:

Врз основа на Законот за градење (Сл. весник на РМ бр.130/09), управителот на ДГПН „ГОЈА“ Павлов Митко ДООЕЛ Гевгелија за изработка на техничка документација – фаза Архитектура и фаза Водовод и канализација за IDEEN ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАЊБЕН ОБЈЕКТ на КП бр.15425 и КП бр.15423/2, КО Пирава, со технички број: 0701-152 од 28.12.2023год., ги определува лицата:

- **Митко Павлов** дипл.инж.арх. со Овластување Б бр.1.0450 – одговорен проектант
- **Васка Тодова Ружова** дипл.инж.арх. со Овластување Б бр.1.1649 – одговорен проектант
- **Сања Чугунцалиев** м-р.инж.арх. со Овластување Б бр.1.2642 – одговорен проектант
- **Деана Баламова** – соработник
- **Василиј Павлов** – соработник

Гевгелија  
28.12.2023 год.

ДГПН „ГОЈА“ ДООЕЛ Гевгелија  
Управител:  
Митко Павлов



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), Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ **A**

ЗА ИЗРАБОТКА НА ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

од

АРХИТЕКТУРА

на

## МИТКО ПАВЛОВ

дипломиран инженер архитект (NQF VII<sub>1</sub>)

со подмирување на членарината за секоја тековна година  
овластувањето важи до 20.09.2025 год.

Број: **1.0450**

Издадено: 21.09.2020 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

## ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА

дипломиран инженер архитект (NQF VII<sub>1</sub>)

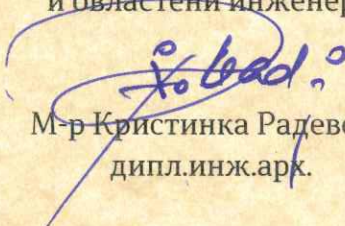
со подмирување на членарината за секоја тековна година  
овластувањето важи до 24.10.2026 год.

Број: **1.1649**

Издадено на: 25.10.2021 год.



Претседател на  
Комората на овластени архитекти  
и овластени инженери

  
М-р Кристинка Радевски  
дипл.инж.арк.



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), Комората на овластени архитекти и овластени инженери издава

# ОВЛАСТУВАЊЕ **Б**

ЗА ИЗРАБОТКА НА ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

од

АРХИТЕКТУРА

на

## САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ

магистер архитект во областа на архитектонското проектирање (NQF 306 ECTS)

со подмирување на членарината за секоја тековна година  
овластувањето важи до 08.03.2026 год.

Број: **1.2642**

Издадено на: 09.03.2021 год.



Претседател на  
Комората на овластени архитекти  
и овластени инженери

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

**Б. ПРОЕКТЕН ДЕЛ**

# ТЕХНИЧКИ ОПИС

**Објект** : ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ

**Инвеститор** : Крсте Џонов – с.Пирава

**Место** : КП број 15425 и КП број 15423/2  
КО ПИРАВА

## 1. ОПШТО

Се работи за катастарски парцели КП број 15425 и КП бр.15423/2, КО Пирава, врз основа на Извод од УП за село Пирава, Општина Валандово со Одлука бр.08-8/6 од 31.01.2023год.

Градежната парцела ГП бр.12.01, која е формирана од две катастарски парцели КП број 15425 и КП бр.15423/2, КО Пирава е со површина од 589,06м<sup>2</sup>.

Градежната парцела е во сопственост на Крсте Џонов од с. Пирава, кој што се јавува како инвеститор на станбениот објект. Се наоѓа во населено место Пирава и се карактеризира со намена А1- Домување во станбени куќи.

Инвеститорот во конкретниот случај сака во рамките на дозволените услови за градба да изгради индивидуален станбен објект со висина од приземје.

Со новопредвидениот габарит на објектот кој е во рамките на постојната градежна парцела, не се пореметани пропишаните параметри, ниту пак се загрозени околните парцели.

## 2. СОДРЖИНА И ОПИС НА ОБЈЕКТОТ

Станбениот објект е со висина од приземје и претставува независна целина со еден влез, наменет за задоволување на потребите на инвеститорот. Димензионирањето и начинот на поделбата на објектот, како и функционалната поделеност на истиот е во рамките на програмските барања на инвеститорот.

Објектот ќе биде поставен на рамен терен, а пристапот е од јужната страна на парцелата.

Објектот ќе биде изведен на едно ниво, приземје. На приземјето е проектирана една станбена единица, која се состои од дневен престој со трпезарија, кујна, предпростор, бања, една спална соба и 2 детски соби.

### **3. ПОВРШИНА И МАКСИМАЛНА ВИСИНА**

Со овој проект се дефинира габаритот на објектот, неговата поставеност во рамките на градежната парцела, како и неговата висина. Новопроектираниот објект на ниво на приземје е со вкупно нето површина од 77,25м<sup>2</sup>, и бруто површина од 83,20м<sup>2</sup>.

Максималната висина до венецот е 3.51м, од површината на дворното место.

### **4. ИНФРАСТРУКТУРА**

Сите инфраструктурни инсталации ќе бидат изведени врз база на новоизведени доводи и приклучоци, за кои градителот ќе обезбеди согласност од надлежните служби.

### **5. КОНСТРУКЦИЈА СО НАЧИН НА ИЗВЕДБА**

Објектот ќе биде изведен од цврст градежен материјал, односно систем на носиви армирано бетонски столбови и греди, а како исполна се јавуваат шупливи керамички блокови. Меѓукатната конструкција ќе биде изведена како армирано бетонска, тип крстасто-армира со дебелина од 14см.

Покривната конструкција на објектот е дрвена, со керамиди како покривач.

Изведбата на надворешните ѕидови е предвидена со шупливи керамички блокови д=25 см со соодветни половинки и либажни слоеви – лепак 2см, стиропор 10 см и малтер со мрежа 2см.

Ѕидовите и парапетите да бидат изведени со продолжен малтер 1:2:6.

Внатрешните ѕидови да бидат изведени со керамички блок 12см, лепак 1см, стиропор 4см и продолжен малтер 1.5см.



Под секој сид во приземјето да биде поставена соодветна хидроизолација.

Малтерисувањето на сидовите да се изведе со продолжен малтер 1:3:9.

Меѓукатната конструкција да биде изведена како армирано бетонска плоча, тип крстасто-армирана со дебелина од 14см.

Меѓукатната конструкција кон тлото да биде изведена од следниве материјали: керамички плочки или ламинат, во зависност од намената на просторијата, лепак 1см, цементна кошулка 4см, армирано бетонска подлога 8см, тврдо пресуван стиропор 6см, рвс фолија, мршав бетон и шљунак.

Сите надворешни сидови да се изведат од надворешната страна со соодветен термички слој изведен со: лепак 2см, стиропор 10 см и малтер со мрежа 2см.

Над завршната плоча или во делот на кровната конструкција да се постави тврдо пресован тервол со два слоја на ПЕ фолија д=10.00см.

Покривањето да се изведе со керамиди поставени на дрвена кровна конструкција.

Носивата конструкција е изведена со дрвена бичена граѓа – чам (ела) во вид на носива кровна столица поставена на армирано бетонски греди и меѓукатна конструкција оформена од ферт носач со исполна од монта 14.

Сите подови во станбениот дел да бидат изведени со керамички плочки или ламинат во зависност од намената на просторијата.

Внатрешните врати да бидат изведени како дупло шперовани, фурнирани и обоени во тон и оков по избор на инвеститорот.

Влезната врата како и делот од надворешната столарија ќе се изведе со алуминиумска столарија (или столарија изведена од друг материјал по желба на инвеститорот), поставена на подлога од мермер во долниот дел, и исполнета со термпопан стакло.

Оградите во делот на терасите, како и делот од скалите да бидат изведена во договор со надзорниот орган, а по избор на инвеститорот.

Хоризонталните олуци да се изведат од пластифициран лим, во тон со кровниот покривач, поставен на метални офарбани држачи поставени на растојание не помало од 50.00см со пад според проектот.

Вертикалните олуци да се изведат исто така со пластифициран лим, со иста боја, со прифаќање на метални држачи по вертикала.

Боењето на ѕидовите и плафоните да се изведе по малтерисувањето и соодветен период на сушење на малтерот со поликолор во тон по избор на инвеститорот и со претходно глетовање.

Боењето на внатрешната столарија да биде изведено со масна боја со тон по избор на инвеститорот.

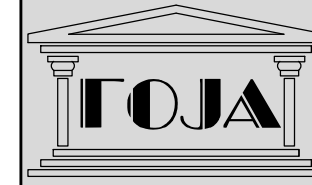
Боењето на сите малтерисани ѕидови да се изведе со соодветна фасадна боја – фасадекс со тон по избор на инвеститорот.

Сите ѕидови во санитарниот чвор и делот од кујната да бидат обложени со керамички плочки по избор и во договор со инвеститорот, залепени со лепило за керамички плочки и споевите (фугите) да бидат исполнети со маса за фугирање со соодветен тон со поставените керамички плочки.

Подовите од керамички плочки ќе бидат изведени во делот од терасата, ходникот, кујната и санитарииите.

Проектант:  
Митко Павлов дипл.инж.арх.  
Овластување бр. 1.0450

**В. ГРАФИЧКИ ДЕЛ**



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА„ ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито„ бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com

**ЛЕГЕНДА:**

- Р.Л РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г.Л ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА
- Л.Г.П ЛИНИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
- 12.02 НУМЕРАЦИЈА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА
- П+1 МАКСИМАЛЕН БРОЈ НА КАТОВИ
- Н=...М МАКСИМАЛНА ВИСОЧИНА НА ГРАДБАТА (м)
- ВЛЕЗ ВО ПАРЦЕЛА

**НАМЕНА НА ПОВРШНИ:**

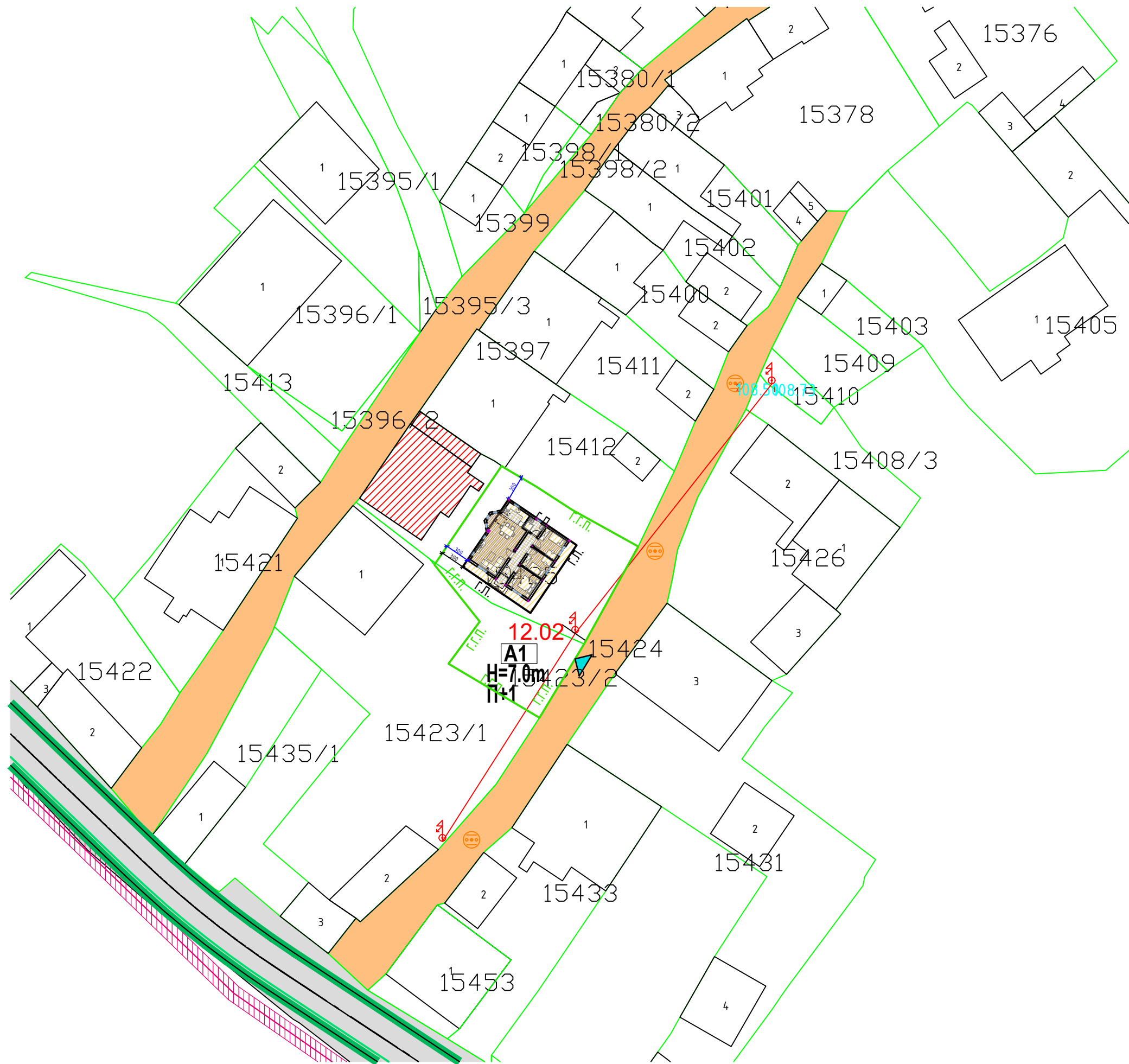
- А1 ДОМУВАЊЕ ВО КУКИ
- ПОПЛОЧЕНИ ПОВРШНИ - простор за манипулација
- НИСКО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОСТОЈНИ УЛИЦИ - АСФАЛТ
- ПОСТОЈНИ ПРИСТАПНИ УЛИЦИ

НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>НАДЕН ПРОЕКТ ЗА НАИВКУПАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**АРХИТЕКТУРА**

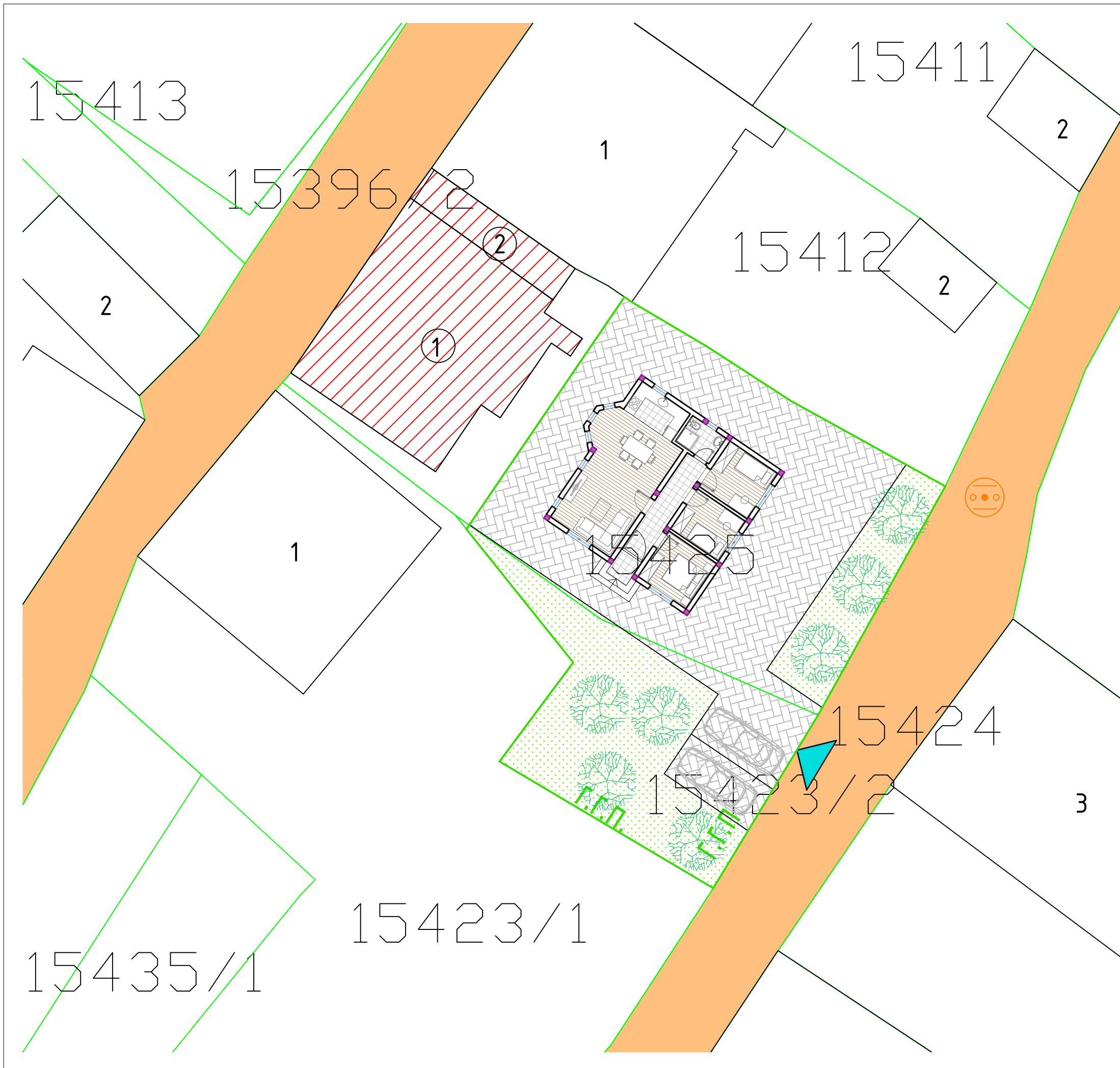
ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а. овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>СИТУАЦИЈА</b>			
	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-152	28.12.2023	1:500	<b>1</b>





ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
**„ГОЈА“**, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>НАДЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

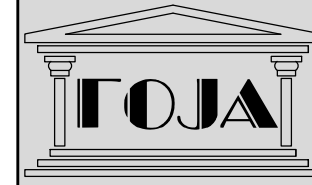
**АРХИТЕКТУРА**

ПЛАНЕР:	<b>МИТКО ПАРВЛОВ д.и.а.</b> овластување бр.1.0450 <b>ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а.</b> овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
---------	---

СОРАБОТНИЦИ:	ДЕАНА БАЛАМОВА ВАСИЛИЈ ПАРВЛОВ
--------------	-----------------------------------

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>СИТУАЦИЈА</b> ПАРТЕРНО УРЕДУВАЊЕ
---------------------	--

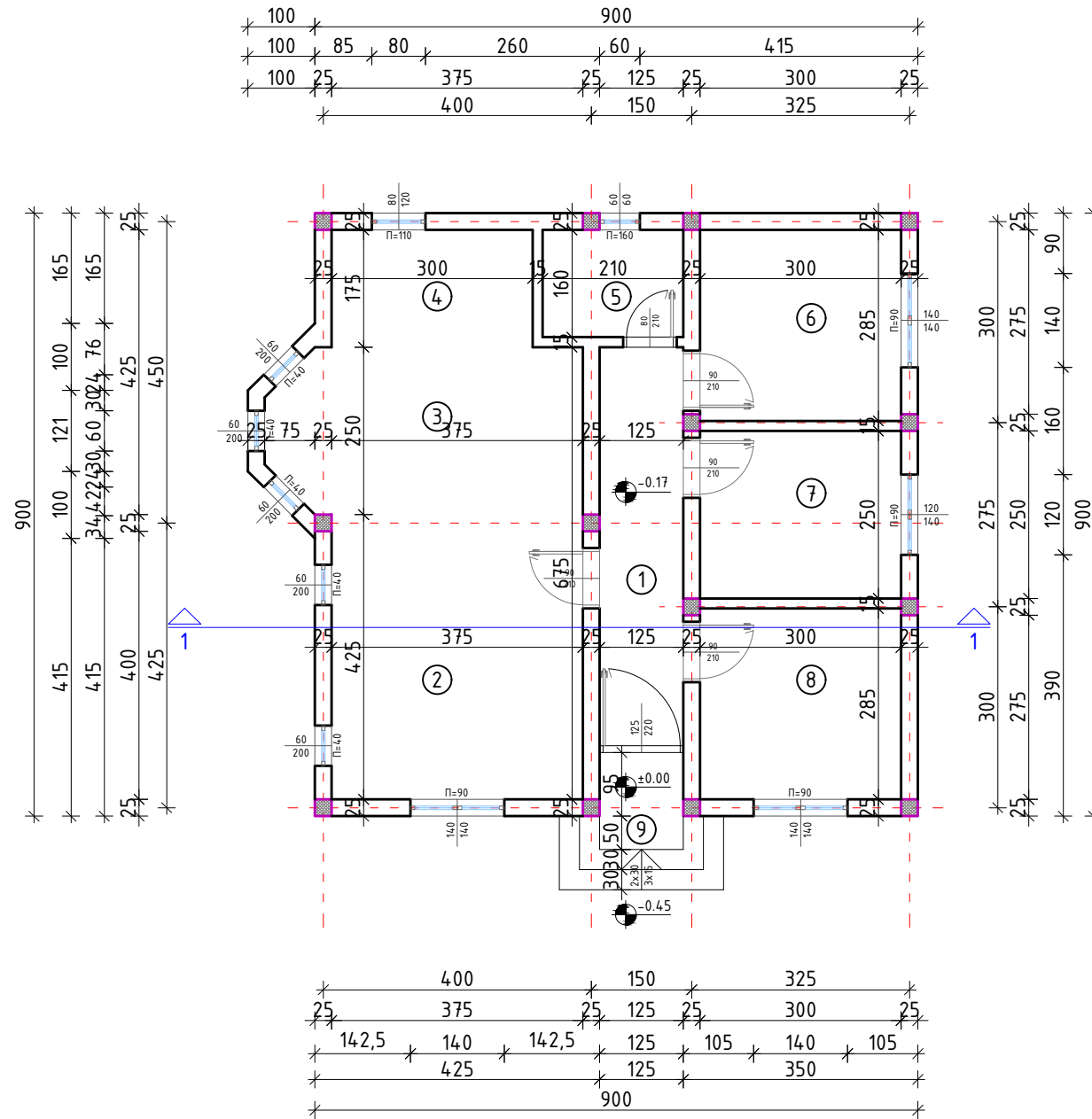
	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-152	28.12.2023	1:200	<b>2</b>



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com

ЛЕГЕНДА

БР.	ПРОСТОРИЈА	Р (м <sup>2</sup> )
1	ХОДНИК	7.44м <sup>2</sup>
2	ДНЕВЕН ПРЕСТОЈ	15.94м <sup>2</sup>
3	ТРПЕЗАРИЈА	11.31м <sup>2</sup>
4	КУЈНА	5.25м <sup>2</sup>
5	БАЊА	12.90м <sup>2</sup>
6	ДЕТСКА СОБА	8.55м <sup>2</sup>
7	ДЕТСКА СОБА	7.50м <sup>2</sup>
8	СПАЛНА СОБА	8.63м <sup>2</sup>
<b>ВКУПНО НЕТО ПОВРШИНА</b>		<b>77.52м<sup>2</sup></b>
9	ВЛЕЗЕН ПРОСТОР	1.81м <sup>2</sup>
10	СКАЛИШЕН ПРОСТОР	2.07м <sup>2</sup>
<b>ВКУПНО БРУТО ПОВРШИНА</b>		<b>83.20м<sup>2</sup></b>



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**АРХИТЕКТУРА**

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а. овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642			
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА			
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ</b>			
	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-152	28.12.2023	1:100	<b>3</b>



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com

### ЛЕГЕНДА

БР.	ПРОСТОРИЈА	Р (м <sup>2</sup> )
1	ХОДНИК	7.44м <sup>2</sup>
2	ДНЕВЕН ПРЕСТОЈ	15.94м <sup>2</sup>
3	ТРПЕЗАРИЈА	11.31м <sup>2</sup>
4	КУЈНА	5.25м <sup>2</sup>
5	БАЊА	12.90м <sup>2</sup>
6	ДЕТСКА СОБА	8.55м <sup>2</sup>
7	ДЕТСКА СОБА	7.50м <sup>2</sup>
8	СПАЛНА СОБА	8.63м <sup>2</sup>
<b>ВКУПНО НЕТО ПОВРШИНА</b>		<b>77.52м<sup>2</sup></b>
9	ВЛЕЗЕН ПРОСТОР	1.81м <sup>2</sup>
10	СКАЛИШЕН ПРОСТОР	2.07м <sup>2</sup>
<b>ВКУПНО БРУТО ПОВРШИНА</b>		<b>83.20м<sup>2</sup></b>

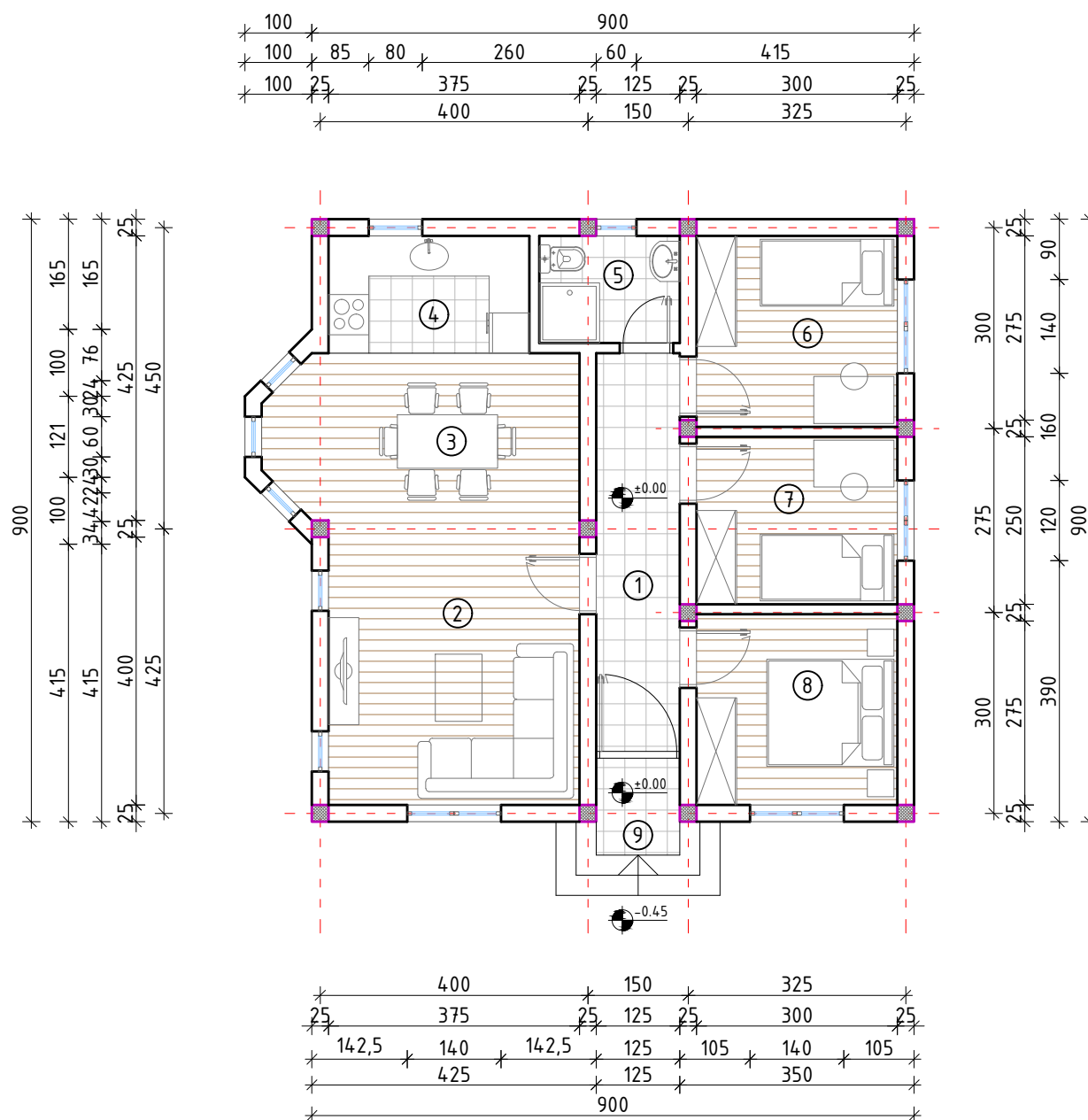
НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

### АРХИТЕКТУРА

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а. овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ОСНОВА НА ПРИЗЕМЈЕ</b> - СО МЕБЕЛ-

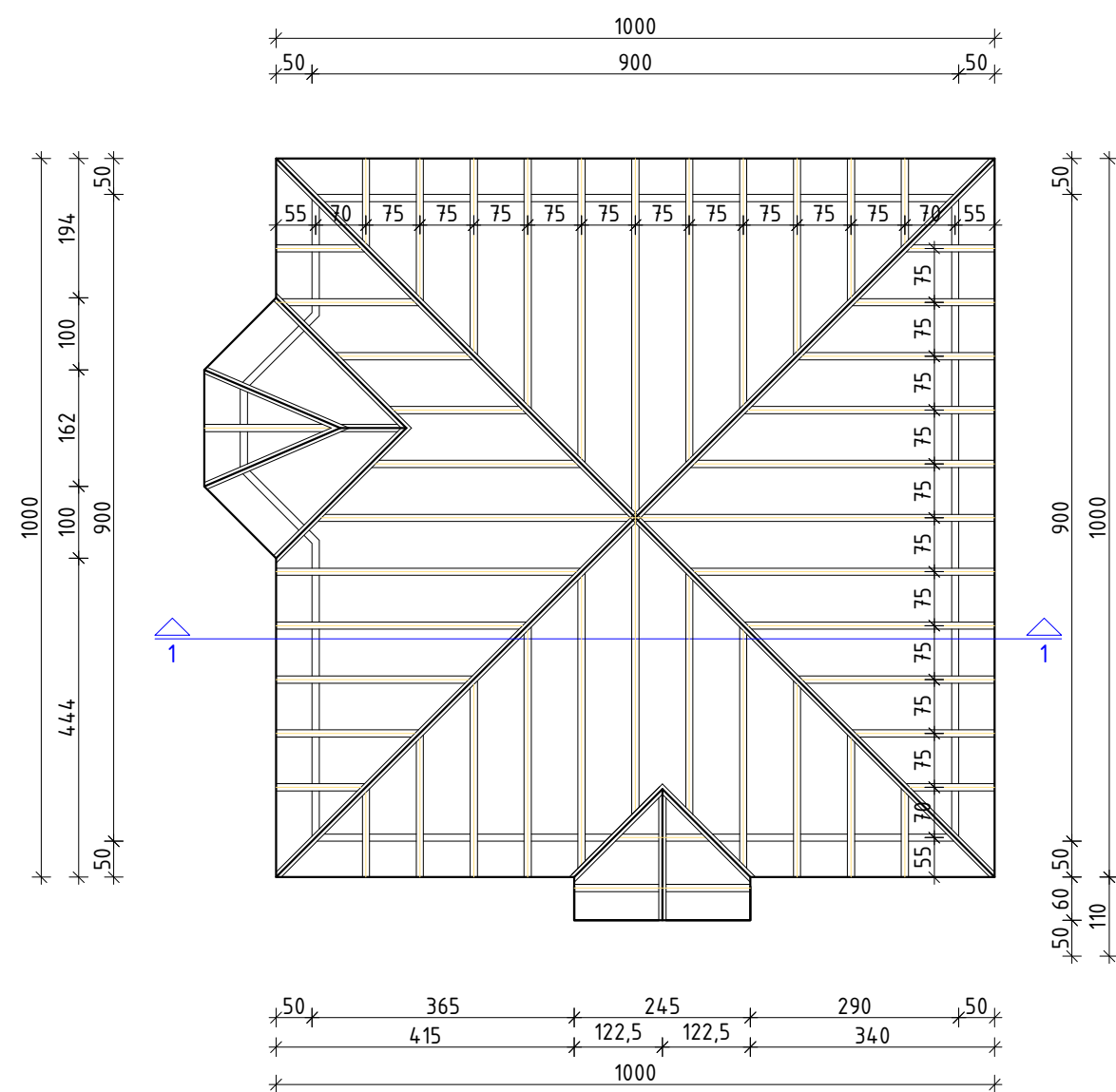
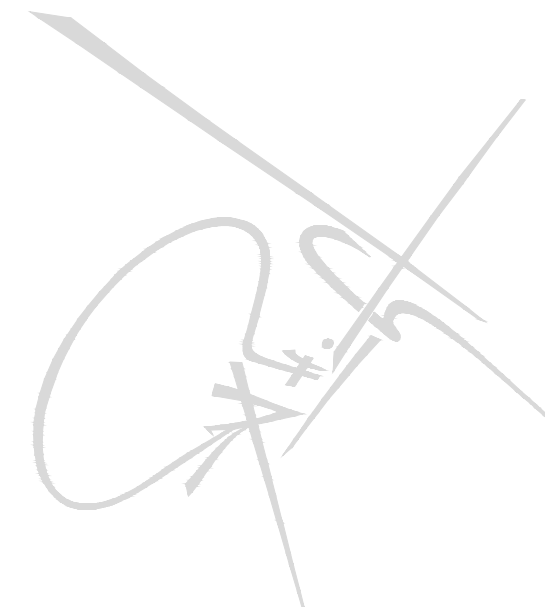


ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
0701-152	28.12.2023	1:100	4





ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**АРХИТЕКТУРА**

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а. овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
---------	--

СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА
-------------	----------------

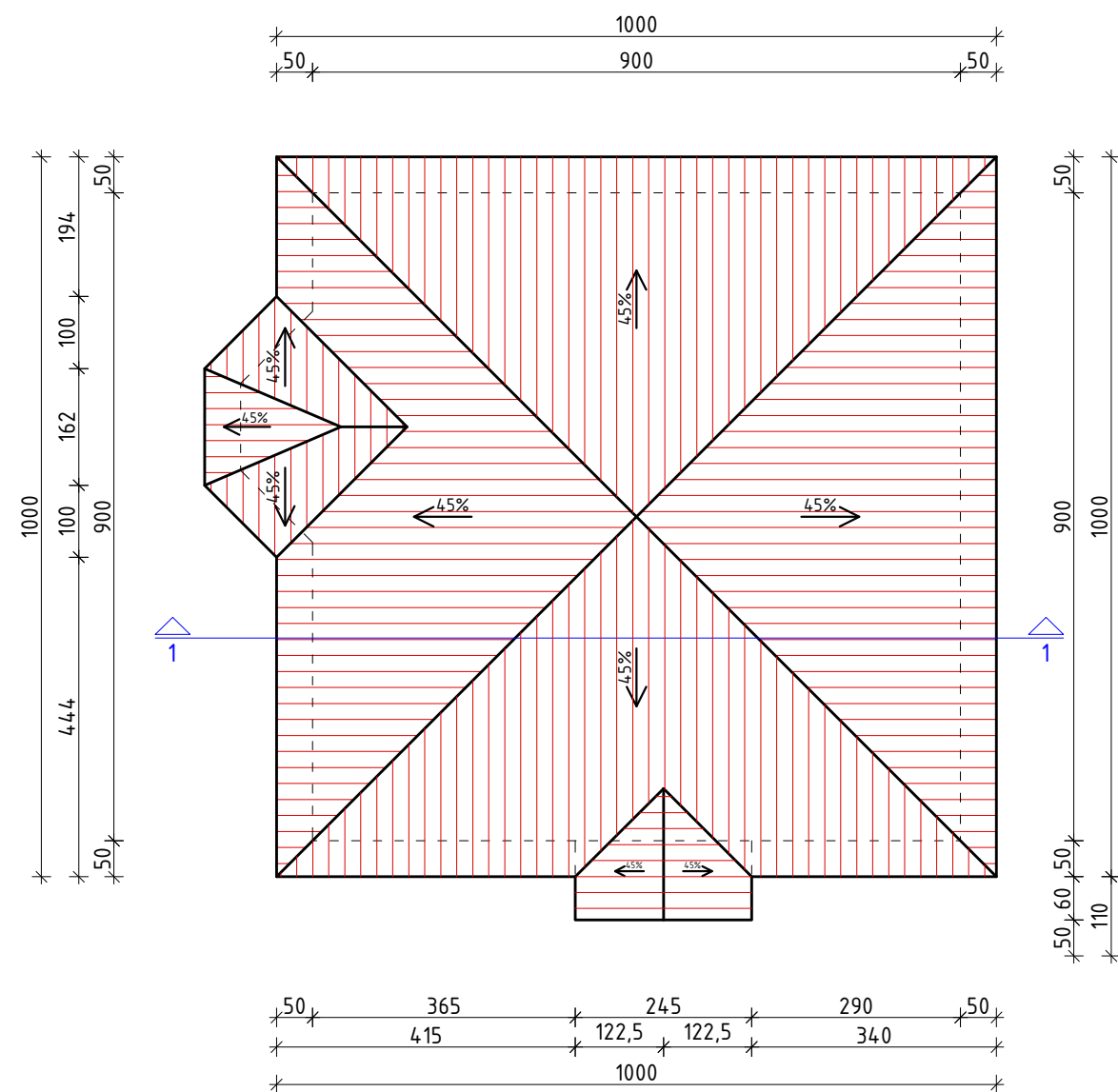
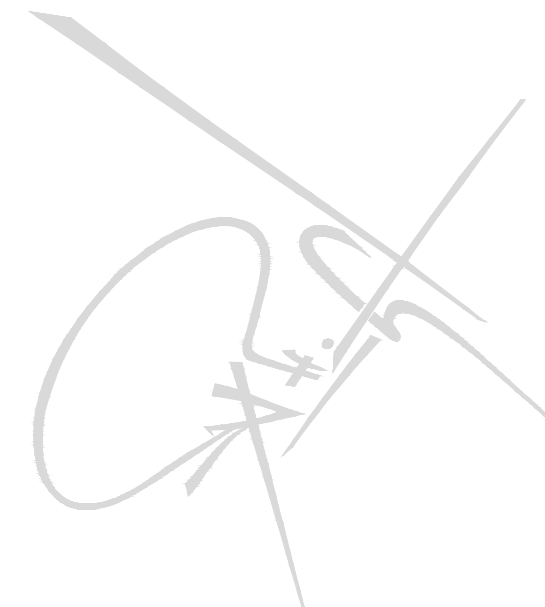
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ОСНОВА НА КРОВ</b>
---------------------	-----------------------

	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-152	28.12.2023	1:100	<b>5</b>





ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**АРХИТЕКТУРА**

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
---------	---

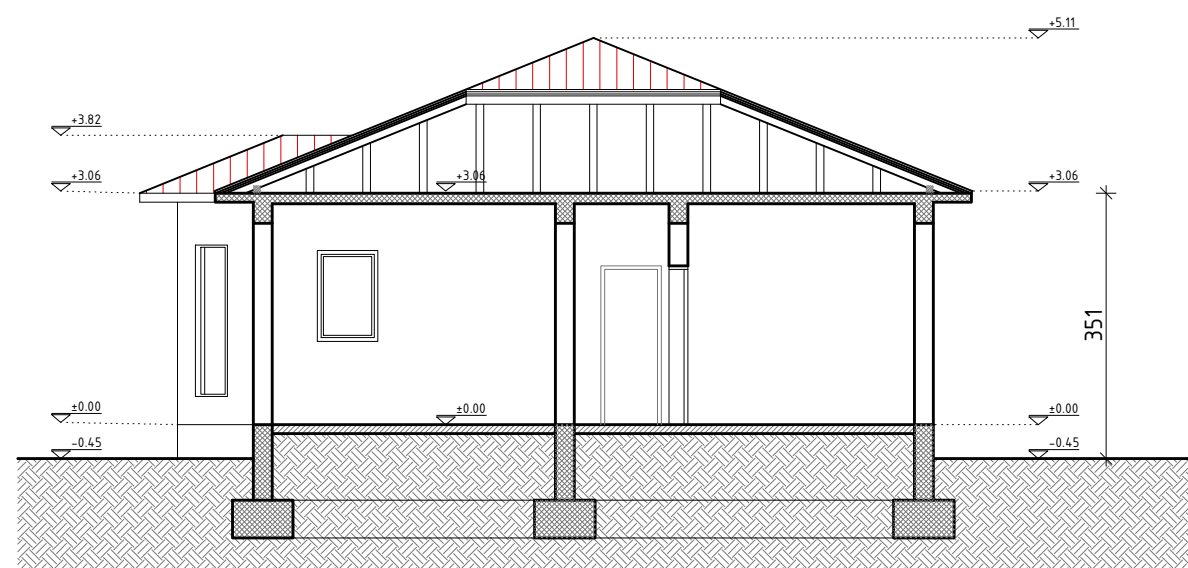
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА
-------------	----------------

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ПЕТА ФАСАДА</b>
---------------------	--------------------

	ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
	0701-152	28.12.2023	1:100	<b>6</b>



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**АРХИТЕКТУРА**

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
---------	---

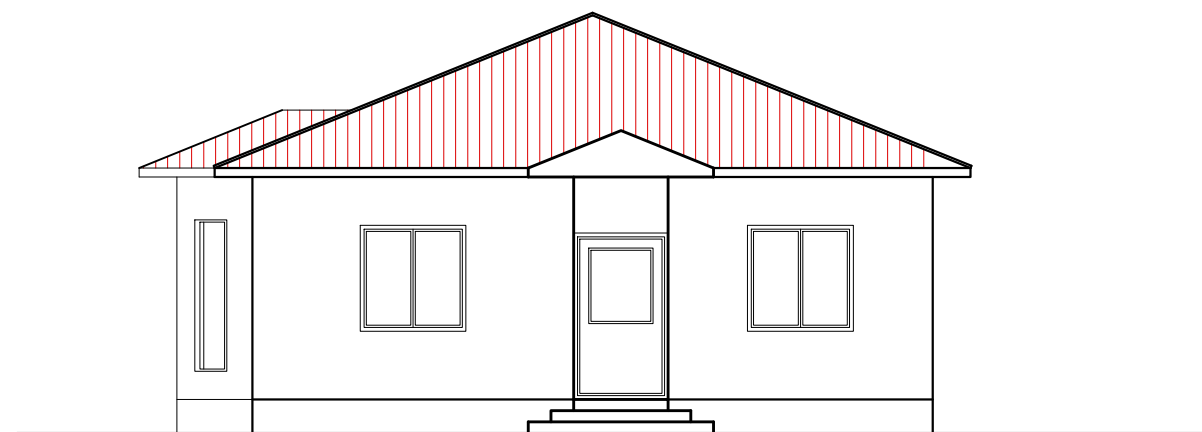
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА
-------------	----------------

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ПРЕСЕК 1-1</b>
---------------------	-------------------

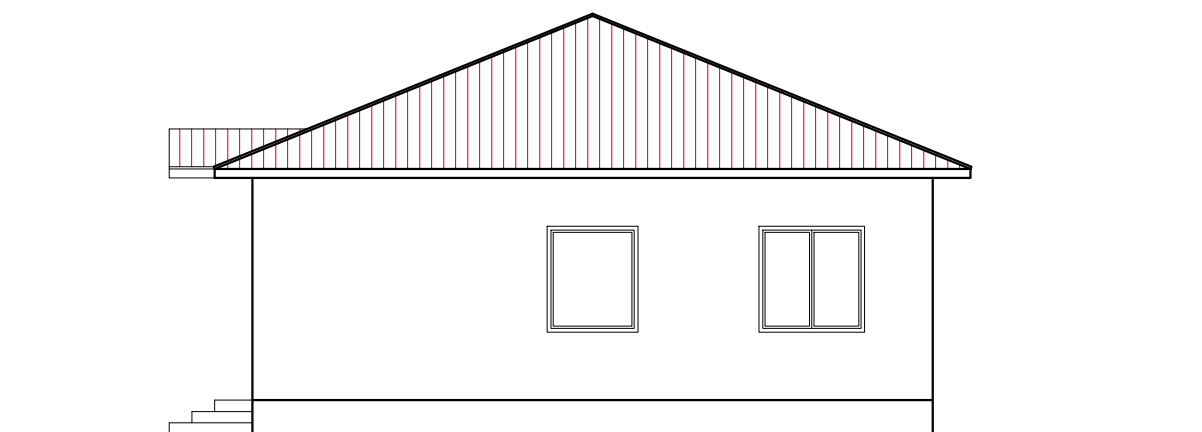
ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
0701-152	28.12.2023	1:100	<b>7</b>



ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА“, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито“, бр.124 Гевгелија  
е-mail: goja.gevgelija@yahoo.com



ЈУГО-ЗАПАДНА ФАСАДА



ЈУГО-ИСТОЧНА ФАСАДА



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

**АРХИТЕКТУРА**

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а. овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
---------	--

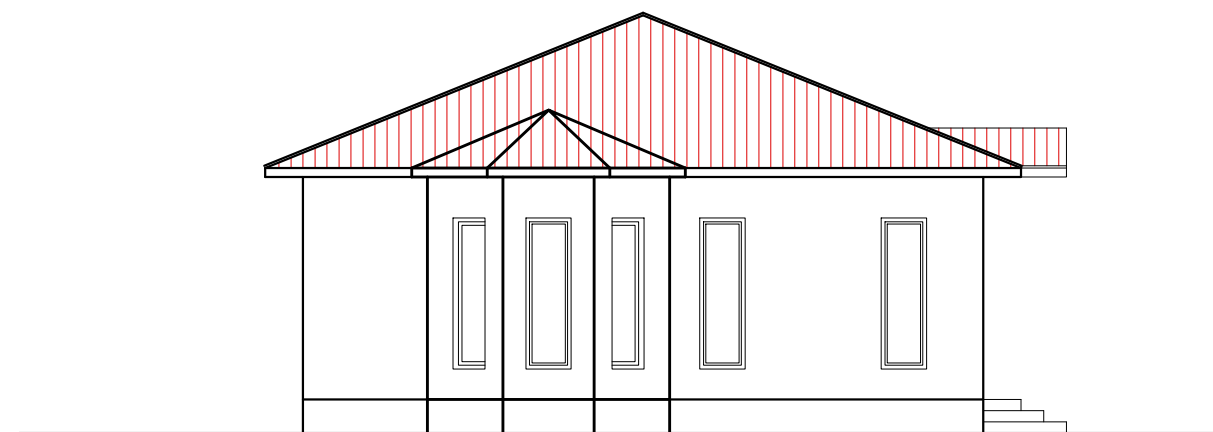
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА
-------------	----------------

СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ФАСАДИ</b>
---------------------	---------------

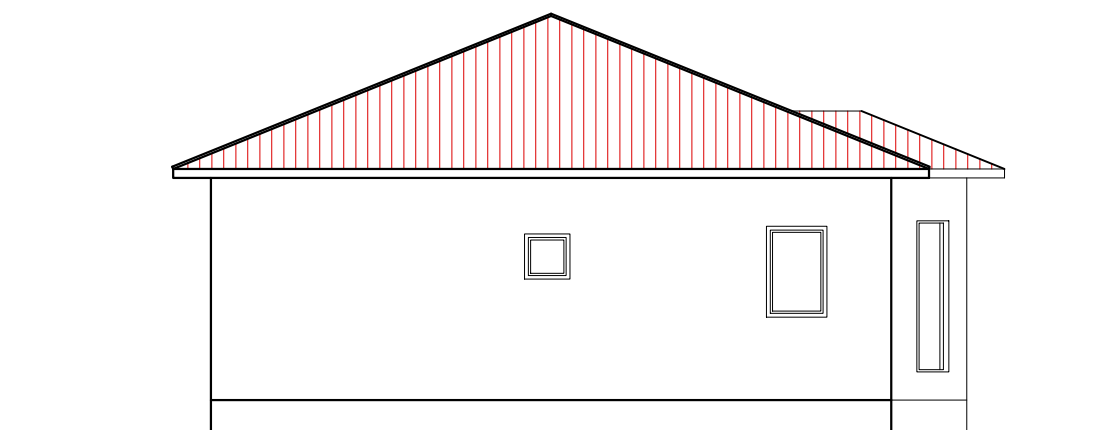
ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
0701-152	28.12.2023	1:100	8



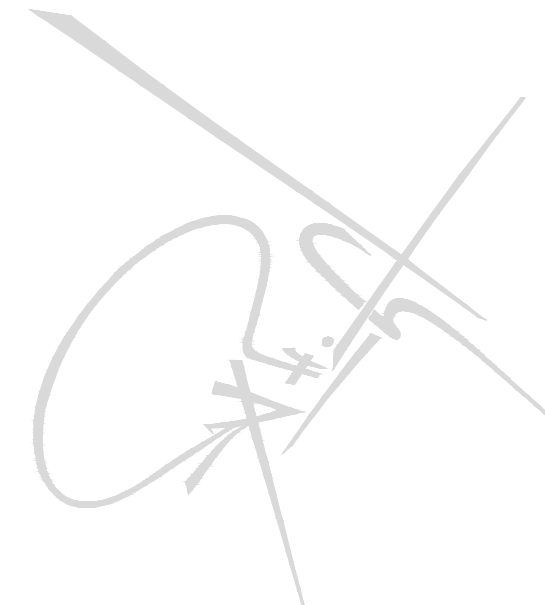
ДРУШТВО ЗА ГРАДЕЊЕ,  
ПРОЕКТИРАЊЕ И НАДЗОР  
„ГОЈА,, ДООЕЛ ГЕВГЕЛИЈА  
ул. „Маршал Тито,, бр.124 Гевгелија  
e-mail: goja.gevgelija@yahoo.com



СЕВЕРО-ЗАПАДНА ФАСАДА



СЕВЕРО-ИСТОЧНА ФАСАДА



НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ:	<b>ИДЕЕН ПРОЕКТ ЗА ИНДИВИДУАЛЕН СТАНБЕН ОБЈЕКТ</b>
МЕСТО:	КП број 15425 и 15423/2, КО ПИРАВА Општина Валандово
ИНВЕСТИТОР:	КРСТЕ ЦОНОВ - с.Пирава

### АРХИТЕКТУРА

ПЛАНЕР:	МИТКО ПАВЛОВ д.и.а. овластување бр.1.0450 ВАСКА ТОДОВА РУЖОВА д.и.а. овластување бр.1.1649 <b>САЊА ЧУГУНЦАЛИЕВ м.и.а.</b> овластување бр.1.2642
СОРАБОТНИК:	ДЕАНА БАЛАМОВА
СОДРЖИНА НА ПРИЛОГ:	<b>ФАСАДИ</b>

ТЕХ.БР.	ДАТА	РАЗМЕР	ЛИСТ БР.
0701-152	28.12.2023	1:100	9