

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ

НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ

Урбанистички проект со план за парцелација
за промена на границите помеѓу
дефинираните градежни парцели на КП 3543
и КП 3538 КО Струмица

НАРАЧАТЕЛ

Антонио Атанасов

МЕСТО

КО Струмица, општина Струмица

ПЛАНСКИ ОПФАТ

КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица,
општина Струмица

ТЕХ. БР.

028-1803/2025

МЕСТО И ДАТУМ

Струмица, Јуни, 2025

СОДРЖИНА

- **Општ дел**

Документ за регистрирана дејност

Лиценца за изработување на урбанистички планови

Решение за одговорен планер

Овластување за изработување на урбанистички планови

Проектна програма

Податоци од надлежни органи на државната управа и комунални претпријатија

- **Урбанистички проект**

А.Текстуален дел

1. Вовед
2. Проектен опфат
3. Инвентаризација на снимениот изграден градежен фонд, вкупната физичка супраструктура и инфраструктура во рамки на проектниот опфат.
4. Опис и образложение на проектниот концепт
5. Детални услови за проектирање и градење
6. Мерки за заштита
 - 6.1. Заштита на животна средина
 - 6.2. Мерки за заштита и спасување
 - 6.2.1. Заштита од природни и технолошки хаварии
 - 6.2.2. Мерки за заштита од урнатини
 - 6.2.3. Мерки за заштита од пожар
 - 6.2.4. Мерки за заштита од поплави
 - 6.3. Заштита на културно наследство

Б. Графички дел

-Извод од ДУП

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Ажурирана геодетска подлога со граници на проектен опфат | M = 1 : 500 |
| 2. Инвентаризација на изградениот градежен фонд и вкупната физичка супраструктура | M = 1 : 500 |
| 3. Инвентаризација на градбите и водовите од изградената комунална инфраструктура | M = 1 : 500 |
| 4. Урбанистичко решение за проектниот опфат | M = 1 : 500 |

- **План за парцелација**

А.Текстуален дел

Б. Графички дел

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. План за парцелација | M = 1 : 500 |
|------------------------|--------------------|

ОПШТ ДЕЛ

Број: 0809-50/150020240443328

Датум и време: 16.12.2024 г. 12:15

ПОТВРДА
за регистрирана дејност

ТЕКОВНИ ПОДАТОЦИ ЗА СУБЈЕКТОТ	
ЕМБС:	4826728
Назив:	Друштво за проектирање, градежништво, инженеринг и други деловни активности ВЕКТОР 90 Томе ДООЕЛ Струмица
Седиште:	ЛЕНИНОВА бр.12 СТРУМИЦА, СТРУМИЦА

ПОДАТОЦИ ЗА РЕГИСТРИРАНА ДЕЈНОСТ	
Предмет на работење:	Регистрирана е општа клаузула за бизнис
Приоритетна дејност/ главна приходна шифра:	71.11 - Архитектонски дејности
Други дејности во внатрешниот промет:	Нема
Евидентирани дејности во надворешниот промет:	Има
Одобренија, дозволи, лиценци, согласности:	

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:
Магдалена
Ѓоргиева



Овластено лице:
Ристо Матков





Република Северна Македонија
МИНИСТЕРСТВО ЗА ТРАНСПОРТ И ВРСКИ
СКОПЈЕ

Врз основа на член 16 став (2) од Законот за просторно и урбанистичко планирање,
Министерството за транспорт и врски издава

ЛИЦЕНЦА
ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

на

Друштво за проектирање, градежништво, инженеринг и други деловни активности
ВЕКТОР 90 Томе ДООЕЛ Струмица
ул. ЛЕНИНОВА бр. 12 СТРУМИЦА, СТРУМИЦА
ЕМБС: 4826728

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

СО ДОБИВАЊЕ НА ОВАА ЛИЦЕНЦА ПРАВНОТО ЛИЦЕ СЕ СТЕКНУВА СО ПРАВО ЗА
ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ, УРБАНИСТИЧКО-ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТАЦИИ,
УРБАНИСТИЧКО-ПРОЕКТНИ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГУЛАЦИСКИ ПЛАН НА ГЕНЕРАЛЕН
УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

ЛИЦЕНЦАТА Е СО ВАЖНОСТ ДО: 17.09.2026 година

Број: 0033
17.09.2019 година
(ден, месец и година на издавање)



МИНИСТЕР

Горан Сугарески

ДПГИ "ВЕКТОР 90" Томе дооел - Струмица

Врз основа на одредбите од Законот за просторно и урбанистичко планирање
(Сл.весник на РМ бр. 32/20) го донесува следното

РЕШЕНИЕ

За одредување на одговорен планер за изработка на **Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица.**

-За одговорен планер се одредува лицето Васил Тимов д.и.а (Овластување бр.0.0582)

Јуни 2025
Струмица

Управител,
Томе Тимов д.и.а.



Република Северна Македонија
КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ

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

ОВЛАСТУВАЊЕ
ЗА ИЗРАБОТУВАЊЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ

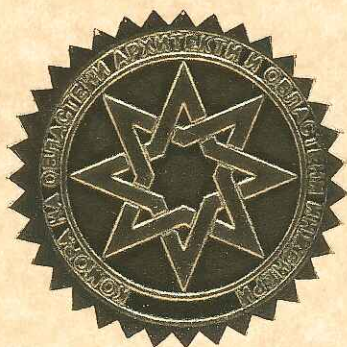
ВАСИЛ ТИМОВ

дипломиран инженер архитект (NQF VII/1)

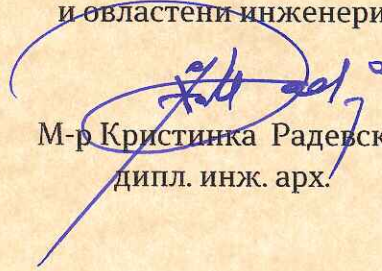
Овластувањето се издава на НЕОПРЕДЕЛЕНО ВРЕМЕ и важи се додека лицето носител на овластувањето ги исполнува условите пропишани во овој закон и во статутот на комората

Број: **0.0582**

Издадено на: 30.01.2023 год.



Претседател на
Комората на овластени архитекти
и овластени инженери


М-р Кристинка Радевски
дипл. инж. арх.

ΠΡΟΕΚΤΗΛΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

ПРОЕКТНА ПРОГРАМА

НАСЛОВ НА ПРОЕКТОТ

Урбанистички проект со план за парцелација
за промена на границите помеѓу
дефинираните градежни парцели на КП 3543
и КП 3538 КО Струмица

НАРАЧАТЕЛ

Антонио Атанасов

МЕСТО

КО Струмица, општина Струмица

ПЛАНСКИ ОПФАТ

КП 3538 и дел од КП 3543, КО
Струмица, општина Струмица

ТЕХ. БР.

028-1803/2025

МЕСТО И ДАТУМ

Струмица, Март, 2025

СОДРЖИНА

- **Општ дел**

Документ за регистрирана дејност

Лиценца за изработување на урбанистички планови

Решение за одговорен планер

Овластување за изработување на урбанистички планови

Проектна програма

- **Текстуален дел**

- **Графички дел**

Извод од ДУП

1. **Ажурирана геодетска подлога**
2. **Скица на предлог планот за парцелација**

ПРОЕКТНА ПРОГРАМА
Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите
помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица

ВОВЕД

Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица ќе се изработува врз основа на просторните можности на локацијата, постојната состојба, Ажурираната геодетска подлога, Проектната програма, Одредбите кои произлегуваат од изводот од ДУП, како и потребите на Нарачателот.

Изготвувањето на проектот ќе се врши во согласност со член 58 став 5 од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 32/20, 11/23, 73/24 и 171/24) и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

АНАЛИЗА НА ПОСТОЕЧКАТА СОСТОЈБА

Анализата е извршена за потребите на Проектната програма и е од информативен карактер, додека подетална анализа е предмет на работа на проектната документација. Од увидот во постоечката состојба на теренот може да се заклучи:

- Предметниот проектен опфат е составен од КП 3538, и дел од КП 3543, КО Струмица, општина Струмица. Двете парцели се во приватна сопственост.
- Границата на проектниот опфат се поклопува со границите на катастарските парцели КП 3543 и КП 3538 КО Струмица, освен во делот каде што постоечкиот објект од соседната КП 3544/2 на југо-запад влегува во рамки на КП3543, па за сметка на тоа, границата во овој дел се поклопува со градежната линија на постоечкиот објект.
- Во рамки на проектниот опфат има регистрирано градби со намена со намена А1- Куќи за домување, А1.1-Куќи со двор.
- Проектниот опфат на северозапад граничи со станбената улица “Ул. Кожув”, од која е обезбеден и пристап до градежните парцели.

ПОСТОЕЧКА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Во прилог на проектната програма доставен е:

Извод од ДУП на град Струмица за Блок 11, усвоен со Одлука бр 02-648/1 од 01.10.1987 год., за градежните парцели се предвидени следните Архитектонско - урбанистички параметри за изградба:

Број на парцела	Основна класа на намена	Површина на парцела [m ²]	Површина за градење [m ²]	Вкупна развиена површина [m ²]	Максимална висина [m]	Катност	Сообраќајни услови (број на паркинг места)
КП 3538 и КП 3543	А1- куќи за домување	/	/	/	11m	П+1	Паркирањето да се реши во рамките на парцела

Со предметниот ДУП постоечката станбена куќа на КП 3538 се задржува без задавање дополнителни услови за градење. На КП 3543 се предвидени 3 нови градежни парцели означени со ГП 74, ГП 75 и ГП 76.

Градежните парцели означени со ГП 74, ГП 75 зафаќаат делови од две соседни катастарски парцели КП 3543 и КП 3538 и имајќи ја во предвид сопственоста на земјиштето, не постојат услови за реализација на наведените градби.

Имајќи го во предвид времето на изработка на предметниот ДУП, изработката на ДУП-от е вршена по принципот дека границите на катстарските парцели се фактички и граници на градежните парцели9 кое во конкретниот случај не е почитувано.

ЦЕЛИ

Во согласност со изнесеното, цел на Урбанистичкиот проект е да се изврши нова парцелација со која се планира следното:

1, Границата на градежната парцела на КП 3538 се менува и со новото решение се поклопува со катастарските граници на парцелата односно со фактичката имотна состојба.

2. На КП 3543 се дефинира една градежна парцела чии граници главно се поклопуваат со катастарските граници на парцелата, освен за минимален дел за сметка на постоечката градба на КП 3544/2 која е навлезена во КП 3543 со површина од 2,77.м2

Останатите урбанистички параметри да се усогласат со одредбите од ДУП и актуелната законска регулатива.

НАМЕНИ

Класа на намена: Со ДУП за Блок 11, од град Струмица, предметните парцели се планирани со намена А1- куќи за домување.

Со проектната документација наведената класа на намена се потврдува.

ИНФРАСТРУКТУРА

Да се прибават податоци и информации од надлежните институции и комунални фирми. Да се почитуваат постоечките и по потреба да се предвидат нови приклучоци на инфраструктурната мрежа во склад со добиените податоци од надлежните институции.

МЕТОДОЛОГИЈА

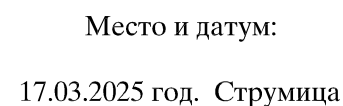
Основа за изработка на УП ќе бидат Условите за градење од ДУП и оваа Проектна програма. Проектот да се изработи врз основа на методологијата, која произлегува од одредбите утврдени со Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 32/2020) и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21, 104/22 и 99/23).

Нарачател:

Б. ГРАФИЧКИ ДЕЛ

ТЕРЕНСКА СКИЦА НА ПРЕМЕРУВАЊЕ

Ажурирана геодетска подлога



геод.тех. Тони Георгиев
М.П. (име, презиме и потпис)

	Граница на проектн опфат
	Положба според катастарска евиденција
	Асфалтирана улица со тротоар
	Објекти кои постојат во кат.евиденција
	Граница на објекти на лице место
	Оградни бетонски сидови
	Електрични столбови-бандери
66 223.96	Детални точки и коти на терен

ВЕКТОР 90 WWW.VEKTOR90.COM.MK		Планер: ДПГИ "ВЕКТОР 90"Томе ДООЕЛ Струмица ул. "Ленинова" бр. 12 Тел/факс (034) 331 210 mail:info@vektor90.com.mk		
НАСЛОВ НА ПЛАНОТ: Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица				
НАРАЧАТЕЛ:		Антонио Атанасов		
МЕСТО:		КО Струмица, општина Струмица		
ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ:		СОДРЖИНА НА ЦРТЕЖ:		
КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица, општина Струмица		АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СО ГРАНИЦИ НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ		
Вектор 90 - Томе дооел лиценца за изработка на урбанистички планови бр. 0033 ОВЛАСТЕН ПЛАНЕР: ВАСИЛ ТИМОВ д.и.а. Овластување бр. 0.0582				
СОРАБОТНИК:	Верица Христова	ТЕХ. БРОЈ: 028-1803/2025	РАЗМЕР: 1:500	Лист бр. 1
МЕСТО И ДАТУМ:	Струмица; Март, 2025			

ПОДАТОЦИ И ИНФОРМАЦИИ ОД НАДЛЕЖНИ ОРГАНИ НА ДРЖАВНАТА УПРАВА И КОМУНАЛНИ ПРЕТПРИЈАТИЈА

На барање на изготвувачот на планската документација, добиени се податоци и информации од надлежните комунални претпријатија и државни институции, кои се приложени како составен дел на Документационата основа.

Список на добиени информации и податоци

1. ЕВН Македонија-Скопје со арх. бр. 10-55/5 од 10.04.2025
2. Македонски телеком АД Скопје со арх. бр. 70167 од 25.03.2025
3. Министерство за култура со бр. 17-1339/2 од 07.04.2025
4. ЈПКД Комуналец Струмица со бр. 10-2898/2 од 14.05,2025

Писма на кои не е добиен одговор:

-Писмо до Агенција за електронски комуникации, Скопје од 03.2025

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ Скопје
Друштво за дистрибуција на електрична енергија
Бр. 10-55/5-148 од 10.04.2025
Скопје

Одговорно лице: Цветомир Јованоски

Контакт телефон: 072/ 932-596

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

Почитувани,

Во врска со Вашиот допис, со кој барате да Ви издадеме податоци за електроенергетски објекти и инфраструктура од ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ, Скопје за изработка на **Урбанистичкиот проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица**, 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 Согласно службената документација, ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ДООЕЛ, Скопје, во бараниот опфат НЕМА свои електроенергетски објекти и инфраструктура

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.

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



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

Бр: 70167

Дата: 25.03.2025

До

ДПГИ ВЕКТОР 90 Томе ДООЕЛ

Ул. Ленинова бр. 12, 2400 Струмица

Ваше упатување Барање на податоци и информации

Наше контакт лице Тони Илиевски, Мица Цониќ-Кепевска

Телефон +389 70 200 045; +389 70 300 292

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 за Урбанистичкиот проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица, Ве известуваме дека во границите на планскиот опфат нема постојна МКТ инфраструктура.

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.

Со почит,

Македонски Телеком АД Скопје

DEVOPS активности на оптика

и мрежи од следна генерација

По овластување на

Дејан Влаховиќ

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

ЈПКД “КОМУНАЛЕЦ” СТРУМИЦА
ЈАВНО ПРЕТПРИЈАТИЕ ЗА КОМУНАЛНИ ДЕЈНОСТИ

Ул. “Климент Охридски” бр. 35 б - Струмица

Жиро сметка: 200000003051321
Банка депонент: Стопанска банка

ТЕЛЕФОН:
Централа (034) 346 341

e-mail: jpkd.komunalec@hotmail.com

До:
ДПГИ “ВЕКТОР 90” Томе дооел
ул. “Ленинова” бр.12 Струмица

Датум: 14.05.2025

Наш знак: 10-2897/2
Ваш знак:

Предмет: Информации за подземни водоводни и канализациони инсталации

Почитувани,

Врз основа на Вашето барање за податоци од март 2025 г. за потребите за изработка на Урбанистичкиот проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица, Општина Струмица, во прилог Ви доставуваме податоци и информации за наша постоечка и планирана инфраструктура која е од важност за наведената локација.

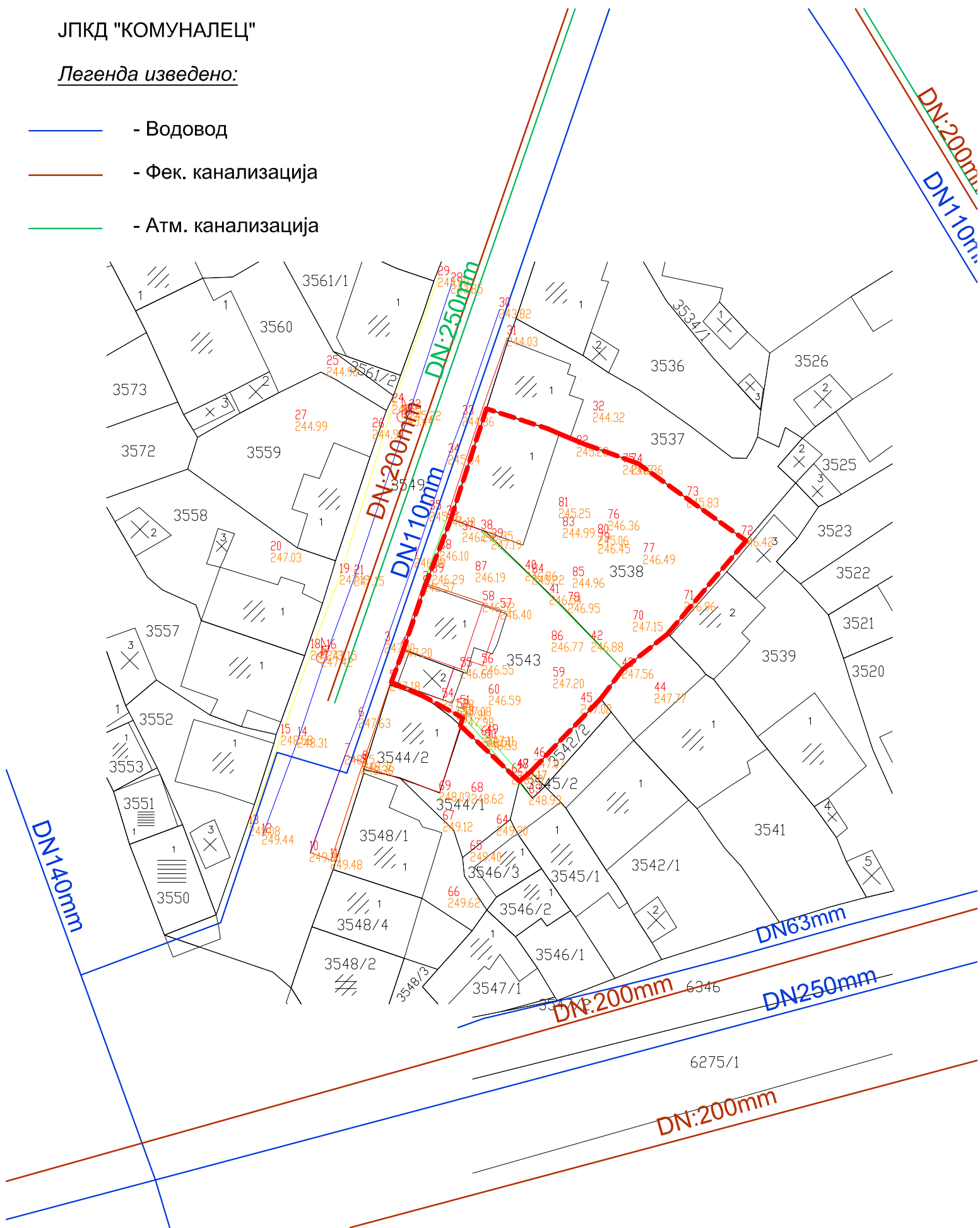
Поздрав

Изготвил / Одобрил
Андреј Тошев

ЈПКД "КОМУНАЛЕЦ"

Легенда изведено:

- Водовод
- Фек. канализација
- Атм. канализација





Бр. 17-1339/2
07.04.2025 год
Скопје

До
ДПГИ "ВЕКТОР 90" Томе ДООЕЛ
ул. Ленинова бр. 12
2400 Струмица

Предмет: Податоци и информации
Врска: Ваше барање од 03.2025

Во врска со вашето барање за добивање податоци за постоење на културно наследство за изработка на **урбанистичкиот проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП3543 и КП3538 КО Струмица**, Управата за заштита на културното наследство ја разгледа доставената и постојната документација и констатира дека во границите на опфатот нема заштитени добра, ниту добра за кои основано се претпоставува дека претставуваат културно наследство.

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

Со почит,

Изработил: Б. Данилоски 04.04.2025

Одобрил: м-р Б. Јовановска



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ

А.ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЕКТ

1. ВОВЕД

Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица ќе се изработува врз основа на просторните можности на локацијата, постојната состојба, Ажурираната геодетска подлога, Проектната програма, Одредбите кои произлегуваат од изводот од ДУП, како и потребите на Нарачателот.

Изготвувањето на проектот ќе се врши во согласност со член 63 став 2 од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 32/2020, 111/23, 171/24, 224/24 и 40/25) и Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22, 99/23 и 7/25)

Цел на Урбанистичкиот проект е да се изврши спојување на градежните парцели во две градежни парцели чишто граници ќе бидат усогласени со границите на катастарските парцели.

2. ПРОЕКТЕН ОПФАТ

Предметниот проектен опфат е составен од КП 3538, и дел од КП 3543, КО Струмица, општина Струмица во приватна сопственост.

Границата на проектниот опфат се поклопува со границите на катастарските парцели КП 3543 и КП 3538 КО Струмица, освен во делот каде што постоечкиот објект од соседната КП 3544/2 на југо-запад влегува во рамки на КП3543, па за сметка на тоа, границата во овој дел се поклопува со градежната линија на постоечкиот објект.

Проектниот опфат на северо-запад граничи со станбената улица “Ул. Кожув”, од каде е обезбеден и пристап до градежните парцели.

3. ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА СНИМЕН ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД, ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА И ИНФРАСТРУКТУРА ВО РАМКИ НА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ

Предметниот проектен опфат е составен од 4 градежни парцели означени во постоечката планска документација со ГП 74, ГП 75 и ГП 76, и една постоечка градежна парцела дефинирана на дел од КП3538. Во моментот, ГП 76 и делови од ГП 74 и ГП75, се планирани во рамките на една катастарска парцела со КП бр.3543, а останатите делови од ГП 74 и ГП75 и постоечката градежна парцела се во рамките на КП 3538КО Струмица, општина Струмица. Катастарските парцели се во приватна сопственост.

Во рамки на проектниот опфат има регистрирано градби со намена со намена А1- Куќи за домување, А1.1-Куќи со двор и помошен објект. Податоците за регистрираните градби се дадени во следната табела.

ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА, НА ЗЕМЈИШТЕТО И ЗЕЛЕНИЛОТО ВО ПЛАНСКИОТ ОПФАТ								
Број на Катастарска Парцела	Број на градба	Намена	Катност	Тип на градба	Површина на катастарски парцели m ²	Изградена површина во приземје m ²	Процент на изграденост %	Валоризација
КП 3543	1	А1- куќи за домување	П+1	Скелетна	415.94m ²	70m ²	22.69	Постојната градба е во добра состојба, во скелетен систем
	2	Помошен објект	П	Скелетна		25m ²		Постојната градба е во добра состојба, во скелетен систем
КП 3538	3	А1.1- куќи со двор	П+1	Скелетна	509.31m ²	117m ²	22.97	Постојната градба е во добра состојба, во скелетен систем

Подрачјето на проектниот опфат е со изградена инфраструктурна мрежа, како од сообраќаен така и од комунален аспект.

Побарани се податоци од надлежните институции и добиените податоци се приложени во графичкиот дел од оваа проектна документација.

4. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРОЕКТНИОТ КОНЦЕПТ

Според Извод од ДУП на град Струмица за Блок 11, усвоен со Одлука бр 02-648/1 од 01.10.1987 год., за градежните парцели се предвидени следните Архитектонско - урбанистички параметри за изградба:

Бр. на парцела	Основна класа на намена	Површина на парцела [m ²]	Површина за градење [m ²]	Вкупна развиена површина [m ²]	Кота на нулта плоча [m]	Максимална висина [m]	Катност	Сообраќајни услови (број на паркинг места)
КП 3538 и КП 3543	A1- куќи за домување	/	/	/	2,4	11m	П+1	Паркирањето да се реши во рамките на парцела

Со предметниот ДУП постоечката станбена куќа на КП 3538 се задржува без задавање дополнителни услови за градење. На КП 3543 се предвидени 3 нови градежни парцели означени со ГП 74, ГП 75 и ГП 76.

Градежните парцели означени со ГП 74, ГП 75 зафаќаат делови од две соседни катастарски парцели КП 3543 и КП 3538 и имајќи ја во предвид сопственоста на земјиштето, не постојат услови за реализација на наведените градби.

Имајќи го во предвид времето на изработка на предметниот ДУП, , изработката на ДУП-от е вршена по принципот дека границите на катстарските парцели се фактички и граници на градежните парцели кое во конкретниот случај не е почитувано

Постои потреба од корекција на границите на градежните парцели и нивно усогласување со границите на катастарските парцели, фактичката состојба на терен и имотните односи помеѓу соседите.

ГП 75, ГП 76 и дел од ГП 74 се во рамките на една катастарска парцела со КП бр.3543, додека делот од ГП 74 и постоечката градежна парцела се во рамките на КП 3538, КО Струмица.

Со Урбанистичкиот проект се врши усогласување на границите на градежните парцели со границите на катастарските парцели и фактичката состојба на изграденост на терен.

Со наведените корекции ГП 75, ГП 76 и дел од ГП 74 се спојуваат во една ГП 1 формирана на дел од катастарската парцела КП бр. 3543, додека ГП2 ќе биде формирана од КП3538. Површината на градежната парцела ГП1 се утврдува на 415.94m², додека на ГП2 се утврдува на 509.31 m².

Предвидената класа на намена со ДУП- A1- куќи за домување со урбанистичкиот проект се потврдува.

Во графичките прилози детално се котирали растојанијата од површините за градење до регулационите линии и границите со соседните парцели.

Со постоечкиот ДУП висината на градбите е утврдена на 11,0 м и кота на нулта плоча на 2,4 м во однос на тротоар на улицата. Имајќи ги во предвид одредбите од ГУП на град Струмица за Блок 29 , максималната висина на градбите е дефинирана на 10,0 м. Од тие причини и во предметниот Урбанистички Проект максималната висина до венец

на кров се утврдува на 10,0 м. додека висината на нулта плоча утврдена со ДУП се задржува.

Останатите архитектонско-урбанистички параметри за изградба во границите на градежната парцела се дефинираат во согласност со одредбите постоечкиот ДУП и од актуелната законска регулатива.

Пристап до парцелите е предвиден од станбената улица “Кожуф”.

Потребниот број на паркинг места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по едно паркинг место за станбана единица

Приклучоците на инфраструктурната мрежа се дефинирани според податоците од соодветните комунални претпријатија.

4.1.ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНСКИТЕ РЕШЕНИЈА ЗА ИЗГРАДБА

4.1.1 Регулациона линија

Регулациона линија е линија на разграничување помеѓу градежно земјиште за општа употреба и парцелирано градежно земјиште за поединечна употреба. Во графичките прилози означена е регулационата линија, со детално котирање на растојанијата до градежните линии.

4.1.2 Градежна парцела

Градежна парцела е основна единица на градежното земјиште. Со Урбанистичкиот проект дефинирани се граници на две градежни парцели со зададени архитектонско-урбанистички параметри за изградба, детално опишани во точка 4. Дефинирани се две градежни парцели ГП1 и ГП2, од кои ГП1 со површина од 415.94m², ГП2 со површина од 509.31 m².

Со градежна линија се дефинирани површините за градење во парцелите, односно границите во кои може да се движат габаритите на планираните градби.

4.1.3. Градежна линија и површина за градење

Градежната линија е планска одредба со која се уредува границата во градежната парцела до која е дозволено простирањето на планираните градби, односно ја дефинира просторната диспозиција на површината за градење во градежната парцела.

Предвидените површини за градење се ограничени со градежни линии.

Во границите на ГП 1 дефинирана е една површина за градење, максималната површина за градење се утврдува на 182m².

Во границите на ГП 2 дефинирана е една површина за градење, максималната површина за градење се утврдува на 122m².

Во графичките прилози детално се котирани растојанијата од површините за градење до регулационите линии и границите помеѓу соседните парцели.

4.1.4 Наменска употреба на земјиште

Со ДУП за Блок 11, од град Струмица, предметните парцели се планирани со намена А1- куќи за домување.

Со проектната документација наведената класа на намена се потврдува.

4.1.5 Височина на градбата

Максимална височина на градбата е планска одредба со која се утврдува дозволената височина на градбата на вертикалната рамнина чијшто пресек со теренот се совпаѓа со градежната линија.

Максимална висина до завршен венец од кота на улица изнесува 10,0м.(усогласено со одредбите од актуелниот ГУП за Блок 29)

4.1.6 Кота на приземна плоча

Котата на нулта плоча на приземјето се дефинира на висина 2,4 м од котата на тротоар на улицата . (усогласено со одредбите од актуелниот ДУП)

4.1.7 Процент на изграденост

Процентот на изграденост на земјиштето (П) е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба. Истиот се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градба и вкупната површина на градежното земјиште изразен во процент.

Процентот на изграденост во градежната парцела ГП1, дефиниран со предметниот УП е 43,76%.

Процентот на изграденост во градежната парцела ГП2, дефиниран со предметниот УП е 23,95%.

4.1.8 Коефициент на искористеност

Коефициентот на искористеност на земјиштето (К) е урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште и се пресметува како однос помеѓу вкупната изградена површина, односно збирот на површините на сите изградени спратови под градбата и вкупната површина на градежното земјиште.

Максималниот коефициент на искористеност во градежните парцели, дефиниран со предметниот УП е 1,6.(усогласено со одредбите од актуелниот ГУП)

4.1.9 Внатрешен Сообраќај и начин на обезбедување на потребен број паркинз места

Пристап до парцелите е предвиден од станбената улица “Кожуф”.

Потребниот број на паркинз места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по 1 паркинз место за станбана единица.и 1 паркинз место на 100 м2 компатибилна дејност.

4.1.10 Нивелмански план

Котата на приземјето на планираните градби, како и пристапот и партерното уредување на парцелите се усогласени со нивелетата на пристапната улица и условите на теренот.

4.1.11 Партерно решение со хортикултура

Внатрешните пешачки и сообраќајни површини се предвидува да се обработат со бетонски павер елементи. Слободниот простор да се затревни и посади со ниско и високо зеленило.

Во секоја градежна парцела треба да се обезбеди најмалку 20% простор за зеленило.

4.1.12 Водови и инсталации на инфраструктурите

Во планот се прикажани предвидените приклучоци на инфраструктурната мрежа до предметните парцели.

- **Водовод**

Приклучокот на градската водоводна мрежа. ќе се врши од постоечката водоводна мрежа спорд условите од надлежното комунално претпријатие.

- **Фекална и Атмосферска канализација**

Одводот на фекални и атмосферски води од објектите ќе се врши преку постоечката канализациона мрежа.

- **Електро-енергетски и ТТ приклучок**

Планираните градби да се приклучат на електричната мрежа во согласност со условите зададени од од надлежното претпријатие.

Приклучокот на телекомуникациска инфраструктура ќе се изврши врз основа на условите кои ќе бидат издадени од надлежното претпријатие.

5. ДЕТАЛНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ И ГРАДЕЊЕ

ГП 1

Класа на намена: А1.2- Станбени куќи со споен сид на меѓа – Двокуќи

Компатибилни класи на намени: ; Б1- мали единици за комерцијални и деловни дејности, со максимална застапеност на компатибилни дејности од 30% во однос на основната класа на намена

Површина на градежна парцела: 415,94 м²

Површина за градба: 182 м²

Вкупна изградена површина за градба: 665 м²

Катност: Приземје и два ката (П+2)

Максимална висина до завршен венец од ката на улица: 10,0 м.

Процент на изграденост (%): 43,76%

Коефициент на искористеност: 1,6

Предвиден број на паркинг места: Потребниот број на паркинг места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по 1 паркинг место за станбана единица.и 1 паркинг место на 100 м2 компатибилна дејност.

ГП 2

Класа на намена: А1.2- Станбени куќи со споен сид на меѓа – Двокуќи

Компатибилни класи на намени: ; Б1- мали единици за комерцијални и деловни дејности, со максимална застапеност на компатибилни дејности од 30% во однос на основната класа на намена

Површина на градежна парцела: 509,31 м²

Површина за градба: 122 м²

Вкупна изградена површина за градба: 440 м²

Катност: Приземје и два ката (П+2)

Максимална висина до завршен венец од ката на улица: 10,0 м.

Процент на изграденост (%): 23,95%

Коефициент на искористеност: 0,86

Предвиден број на паркинг места: Потребниот број на паркинг места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по 1 паркинг место за станбана единица.и 1 паркинг место на 100 м2 компатибилна дејност.

6. МЕРКИ ЗА ЗАШТИТА

6.1 Заштита на животна средина

Во доменот на заштитата на животната средина основна цел е преку соодветни плански поставки да се обезбедат услови за непречен развој со истовремено чување на квалитетот на средината за живот и работа.

Сите слободни површини од парцелата хорикултурно да се уредат со зеленило, а големината и видот на зеленилото да се дефинираат на ниво на Основен проект.

Прашањето на одвоз на отпад да се реши во договор со надлежните институции за собирање на отпадот за осигуран континуиран одвоз.

Одведувањето на фекални отпадни води ќе се врши во градската канализациона мрежа и не постои опасност од загадување на подземните води.

6.2 Мерки за заштита и спасување

Мерките за заштита и спасување се остваруваат преку организирање на дејствија и постапки од превентивен карактер, кои ги подготвува и спроведува Републиката преку органите на државната управа во областа за кои се основани.

6.2.1. Заштита од природни и технолошки хаварии

Врз основа на загрозеноста на регионот на град Струмица од природни катастрофи, елементарни непогоди и технички хаварии, може да настане повредливост на просторот на локалитетот и неговите физички структури. Повредливоста на просторот се одразува на објектите и нивната околина.

6.2.2. Мерки за заштита од урнатини

Заштитата од урнатини како превентивна мерка се утврдува во урбанистичките планови во текот на планирањето на просторот. Според постојните анализи и добиените резултати за сеизмичност на месното подрачје според очекуваните дејности на земјотреси во иднина, основен степен на сеизмички интензитет во подрачјето изнесува 8° по МЦС.

Дефинирање на сеизмички hazard всушност претставува дефинирање на економско-технички критериуми за прифатливо ниво на безбеденост на градежната конструкција за различни материјали на објектите.

За да се избегне сеизмичкиот hazard потребно е градбата да се гради според параметрите и критериумите за сеизмичка градба.

Во случај на можни разурнувања било од земјотрес или од воздушен воен удар, планираното решение на уличната мрежа обезбедува:

- брза и непречена евакуација на луѓето (нема тесни грла)
- брз пристап на екипите за спасување и нивните специјални возила
- непречена интервенција
- штетите да се сведат на минимум
- брза санација на последиците.

Поставеноста на градбите во парцелата овозможува услови за несметана евакуација.

6.2.3. Мерки за заштита од пожар

Предвидената градежна парцела е ориентирана кон улица од која е обезбеден несметан пристап на противпожарни возила. Растојанијата на градежните линии на предвидената градба од соседните градежни парцели гарантираат сигурност и заштита од ширење пожар помеѓу планираните и соседните градби.

До планираните градби во рамките на проектниот опфат обезбеден е пристап на ПП возило од постоечката улица.

Градската водоводна мрежа треба да обезбеди услови за планирање и изведба на внатрешна и надворешна хидрантска мрежа.

Сите останати мерки за заштита од пожар се предмет на работа на Основниот проект за градбата.

6.2.4. Мерки за заштита од поплави

Заштитата и спасувањето од поплави опфаќа регулирање на водотеците, изградба на заштитни објекти, одржување и санирање на оштетените делови на заштитните објекти, набљудување и извидување на состојбите на водотеците и високите брани, заштитните објекти и околината, обележување на висинските коти на плавниот бран, навремено известување и тревожење на населението во загрозеното подрачје, спроведување на евакуација на населението и материјалните добра од загрозеното подрачје, обезбедување на премин и превоз преку вода, спасување на загрозените луѓе на вода и под вода, црпење на вода од поплавените објекти и извлекување на удавените, обезбедување на населението во поплавените подрачја со основните услови за живот и учество во санирање на последиците предизвикани од поплавата.

При изработката на проектните документации за изградба на објектите да се предвидат потребните технички мерки за заштита од поплави како што се :

-Поставување оградни ѕидови кои ќе спречат продор на поројни води во локацијата, како и други технички мерки по согледување на проектантите а во согласност со важечките технички прописи.

6.3 Заштита на културно наследство

До колку во текот на изведувањето на градежни работи на локацијата се дојде до археолошко наоѓалиште односно предмети од археолошко значење, ќе се постапува според чл. 65 од Законот за културното наследство (Сл. весник на РМ бр.20/04, бр.115/07, бр.18/11, бр.148/11, бр.23/13, бр.137/13, бр.38/14 и бр.44/14), односно веднаш да се запре со отпочнатите градежни активности и да се извести надлежната институција за заштита на културното наследство во смисла на чл.129 од Законот.

Планер,
Васил Тимов д.и.а.

ГРАФИЧКИ ДЕЛ



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА



ОПШТИНА СТРУМИЦА
Број 20-683/1 од 07.03.2025 год.

СЕКТОР ЗА УРБАНИЗАМ
И КОМУНАЛНИ РАБОТИ

ИЗВОД ОД ПЛАН БРОЈ 20-683/2 од 21.03.2025 год.
ДУП: БЛОК БР.11

Одлука бр. 02-648/1 од 01.10.1987 год.
По барање на: ВЕКТОР 90 ТОМЕ ДООЕЛ

Намена на градба: ИНДИВИДУАЛНО ДОМУВАЊЕ

Ул. Кожув
КО СТРУМИЦА
ДЛ:

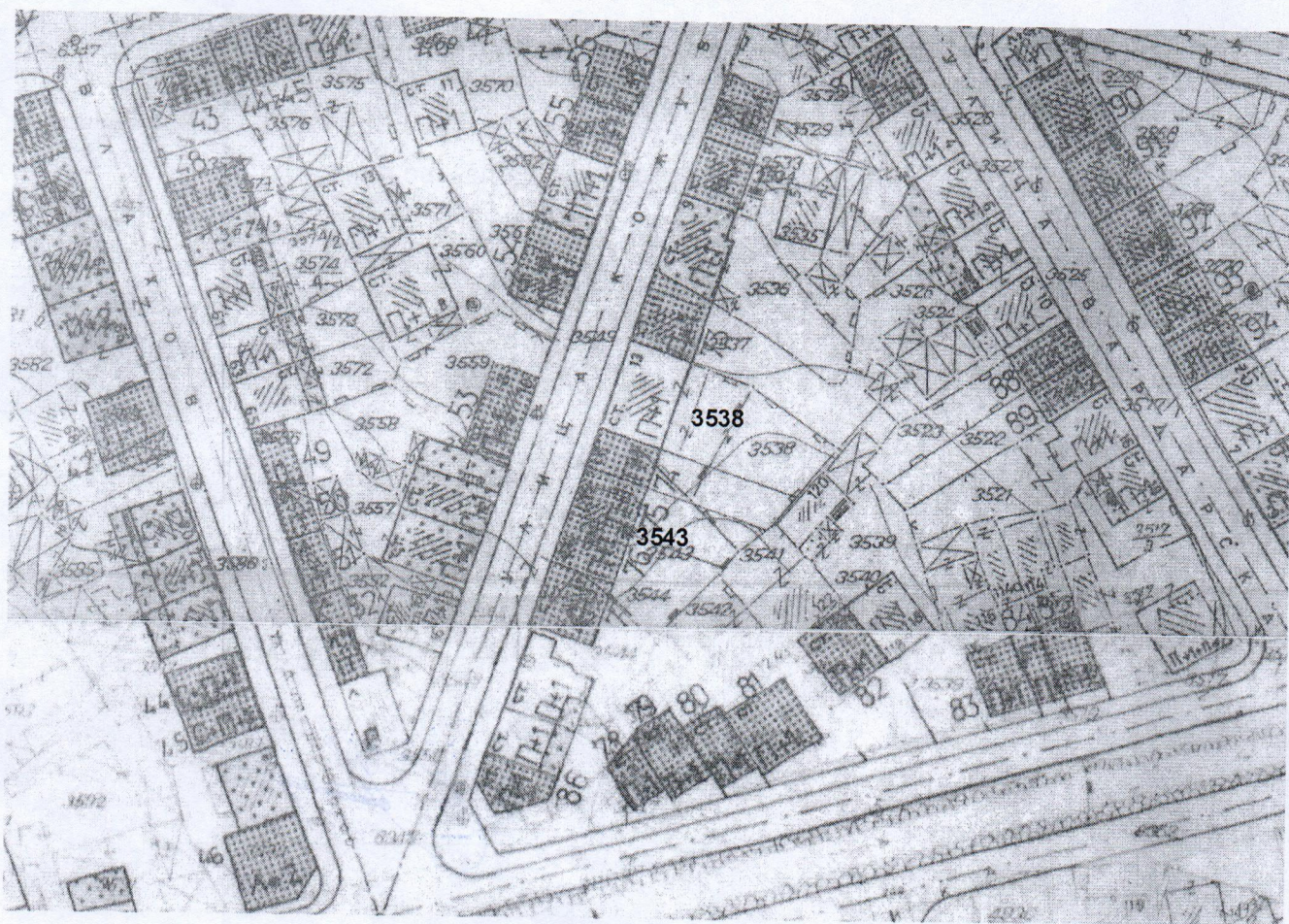
Кп бр. 3538 и Кпбр. 3543
М 1:1000

ИЗВОД ЗА ГП бр.

УБ 29

УЕ 8

1. Графички дел:



- Табела со нумерички податоци

Број на гр. парцела	Основна класа на намена.	Површина на парцела м ²	Површина за градба м ²	Разв. површина на градба м ²	Мах.висина до венец м	Број на катови	Број на паркинг места	Понатамош на процедура
	A1					П+1	чл.59 од ПУП	

*** Компитабилна класа на намена:**

2. Податоци за постојна инфраструктура и приклучоци

- Сообраќајни услови
Пристапот до парцелите е од ул. Кожув.
Паркирање - во рамките на градежната парцела.
- Комунална инфраструктура
На примарната водоводна мрежа
- Фекална и атмосферска канализација
Фекалната и канализационата мрежа ќе се приклучи на примарната канализациона мрежа.
- Електро инфраструктура
На постојната електро мрежа.

ОПШТИНА СТРУМИЦА

Градоначалник
Костадин Костадинов



ОДРЕДБИ ЗА ПРИМЕНА НА П. З. Р.

1. Плановите за реализација се изработуваат за делови од градот според стапите за реализација на основниот урбанистички план, а врз основа на среднорочната програма за изградба. Тие имаат извршна функција во составот на урбанистичкиот план.
2. Границите на зафатот се определени со програмата за изготвување на детално урбанистичко решение изготвена од Секретаријатот за станбено комунални работи и имотно правни односи на град Струмица.
3. Предмет на изготвување на планот е изготвување на план за реализација за реконструкција на старите градски јавни ра, за временски период до 2.000 та година.
4. Становање
 - 4.4. Во конкретниот блок со планот за реализација се предвидува зголемување густината на населеност, осовременување на условите за живеење, работа и снабдување, подобрување на положбата од архитектонско естетско гледиште, како и вклопување на параметри од планирања и верифицирани барања на Р.О; М.З; СИЗ-ови, Завед за заштита на споменици предвидени од Општествениот план за расвој на Општината.
 - 4.5. Со П.З.Р се предвидуваат: изградба на нови куќи доградби, надградби и реконструкција на објектите кај кои постојат услови за тоа.

4.3. Норми за градење на објекти за живеење:

- станбен стандард минимум 20 м² по жител;
- најмало растојание за инсолација помеѓу два објекта е 1,5 висини на објектите. Тоа може да биде помало во случај на затекната состојба (кога објектите се веќе изградени)
- нивелационата линија ќе се одреди спрема нивелетата на улицата и према котата на соседните изградени објекти, така да новиот објект не ја наруши урбанистичката складноот на улицата и амбиентот.
- на местата каде што постојат мали разлики на висините на соседните индивидуални објекти висината се изедначува со изведба на подкровја.

4.4. Надворешна архитектонска обработка на објектите:

- фасадите се обработени со малтерисување, фугована тула и слично
- приземниот дел или делот до цокле се обработува со фугован на тула и слично.
- приземниот дел или делот до цокле се обработува со фугован или дррсован камен, перен вештачки камен или мермерни плочки (мермерен крш) и др.
- покривањето на косите кровни површини се изведува со фалцована керамида, медитеранка, салонитки во тон и друго.
- оградувањето на парцелите према дворните места се изведува со жива ограда, бетонски ѕид, ѕид од фугован камен во комбинација со метална ограда, ѕид од фугована фасадна тула и друго.
- за постигање на архитектонска пластика кај објектите се препорачува пф мена на еркери.

5. Сообраќај

5.1. Профилите на сообраќајниците се дадени во графичкиот прилог. Минимална широчина на коловозот кај локалната улична мрежа изнесува 5 м, таа широчина може да биде и помала во случаите кога економските услови тоа го налагаат.

5.2. Минималниот полупречник на закривување на крстосниците на локалните улици изнесува 6 м но на места каде што нема соодветни услови за тоа, полупречникот на закривувањето може да биде помал и да изнесува 4 м.

5.3. Гаражирањето на моторните возила кај индивидуалните станбени објекти се решава во склоп на објектите или ако нема услови за тоа се врши улично паркирање или паркирање во дворните места.

5.4. Финална обработка на сообраќајниците:

- коловозот е обработен со асфалт
- тротоарите со плочки или асфалт

6. Зеленило

Се предвидува садење дрвореди на станбени улици. Дрвјата се садат на меѓусобно растојание од 6 м

7. Канализацијата е решена во склоп на канализационата мрежа на градот, и во согласност со проектите на канализацијата.

8. Водоснабдувањето е од градската водоводна мрежа.

9. Електро енергетската инсталација и ПТТ мрежата се изведува во согласност со изготвените проекти од надлежните организации.

ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ

Со посебните одредби се деталзираат интервенциите кај постоечките и новопредвидени објекти.

1.Надградба на постоечки објекти

Улица и бр Број на постоечки објект	Вкупна висина на објектот од нивелет.на ул. (М)
УЛ "МАРШАЛ ТИТО"	
48	12,00
54	12,00
60	12,00
62	12,00
68	12,00
76	12,00
78	12,00
80	12,00
88	12,00
УЛ 15 ^{ТИ} Мај	
16	9,20
УЛ "КОЖУВ"	
9	9,40
12	9,40
14	9,40

Улица и бр на постоеч. објект	Вкупна висина на објектот од од нивелетата на улицата(М)
УЛ "БЕЛГРАДСКА"	
7	9,20
2	9,20
13	9,20
УЛ "ВАРПАРСКА"	
9	9,00
11	9,00
УЛ "КРУШЕВСКА РЕПУБЛИКА"	
112	9,00
Ул. "ДИМИТАР ВЛАХОВ"	
33	10,60
35	10,60
Ул. "Гуро Гаковик"	
1	9,20
13	9,20
15	9,20



3.1. Кај новопредвидените објекти кај кој улицата е во пад, котите приложени во таблицата важат како најниски коти на приземјето и објектот во однос на улицата.

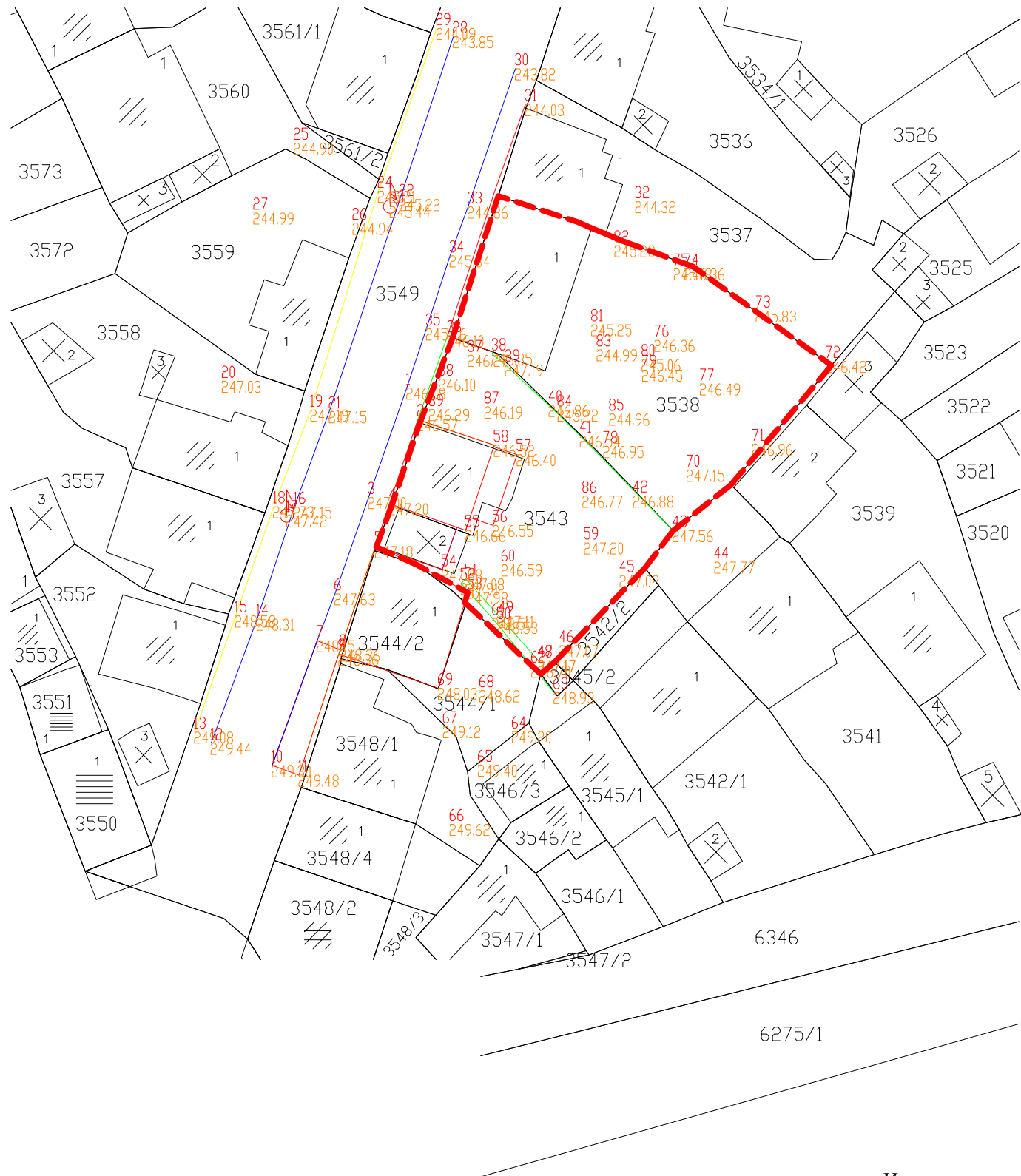
[illegible]

37	080	9,60
38	0,80	9,60
39	2,40	11,00
40	2,40	11,00
41	2,40	11,00
42	2,40	11,00
43	2,40	11,00
44	2,40	11,00
45	2,40	11,00
46	2,40	11,00
47	2,40	11,00
48	2,40	11,00
49	0,40	4,00
50	0,50	4,00
51	0,40	4,00
52	0,40	4,00
53	2,40	11,00
54	2,40	11,00
55	2,40	11,00
56	2,40	11,00
57	2,40	11,00
58	2,40	11,00
59	0,40	12,00
60	0,40	12,00
61	0,40	12,00
62	2,40	11,00
63	2,40	11,00
64	2,40	11,00
65	2,40	11,00
66	2,40	11,00
67	2,40	11,00
68	0,80	9,60
69	0,40	12,00
70	0,40	12,00

71	2,40	11,00
72	2,40	11,00
73	2,40	11,00
74	2,40	11,00
75	2,40	11,00
76	2,40	11,00
77	2,40	11,00
78	2,40	11,00
79	2,40	11,00
80	2,40	11,00
81	2,40	11,00
82	2,40	11,00
83	2,40	11,00
84	2,40	11,00
85	2,40	11,00
86	2,40	11,00
87	2,40	11,00
88	2,40	11,00
89	2,40	11,00
90	2,40	11,00
91	2,40	11,00
92	2,40	11,00
93	2,40	11,00
94	2,40	11,00
95	2,40	11,00
96	2,40	11,00
97	2,40	11,00
98	2,40	11,00
99	2,40	11,00
100	0,40	12,00
101	0,80	9,60
102	0,80	9,60
103	2,40	11,00
104	2,40	11,00

К.О. СТРУМИЦА

ТЕРЕНСКА СКИЦА НА ПРЕМЕРУВАЊЕ
Ажурирана геодетска подлога



Место и датум:

17.03.2025 год. Струмица

Изготвил:

геод.тех. Тони Георгиев
М.П. (име, презиме и потпис)

ЛЕГЕНДА:

- Граница на проектн опфат
- Положба според катастарска евиденција
- Асфалтирана улица со тротоар
- Објекти кои постојат во кат.евиденција
- Граница на објекти на лице место
- Оградни бетонски сидови
- Електрични столбови-бандери
- Детални точки и коти на терен

ВЕКТОР 90
WWW. VEKTOR90.COM.MK

Планер:
ДПГИ "ВЕКТОР 90" Томе ДООЕЛ
Струмица ул."Ленинова" бр. 12 Тел/факс (034) 331 210 mail:info@vektor90.com.mk

НАСЛОВ НА ПЛАНОТ: Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица

НАРАЧАТЕЛ: Антонио Атанасов

МЕСТО: КО Струмица, општина Струмица

ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ:

КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица, општина Струмица

СОДРЖИНА НА ЦРТЕЖ:

АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СО ГРАНИЦИ НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ

Вектор 90 - Томе дооел
лиценца за изработка на урбанистички планови бр. 0033

ОВЛАСТЕН ПЛАНЕР:

ВАСИЛ ТИМОВ д.и.а.

Овластување бр. 0.0582

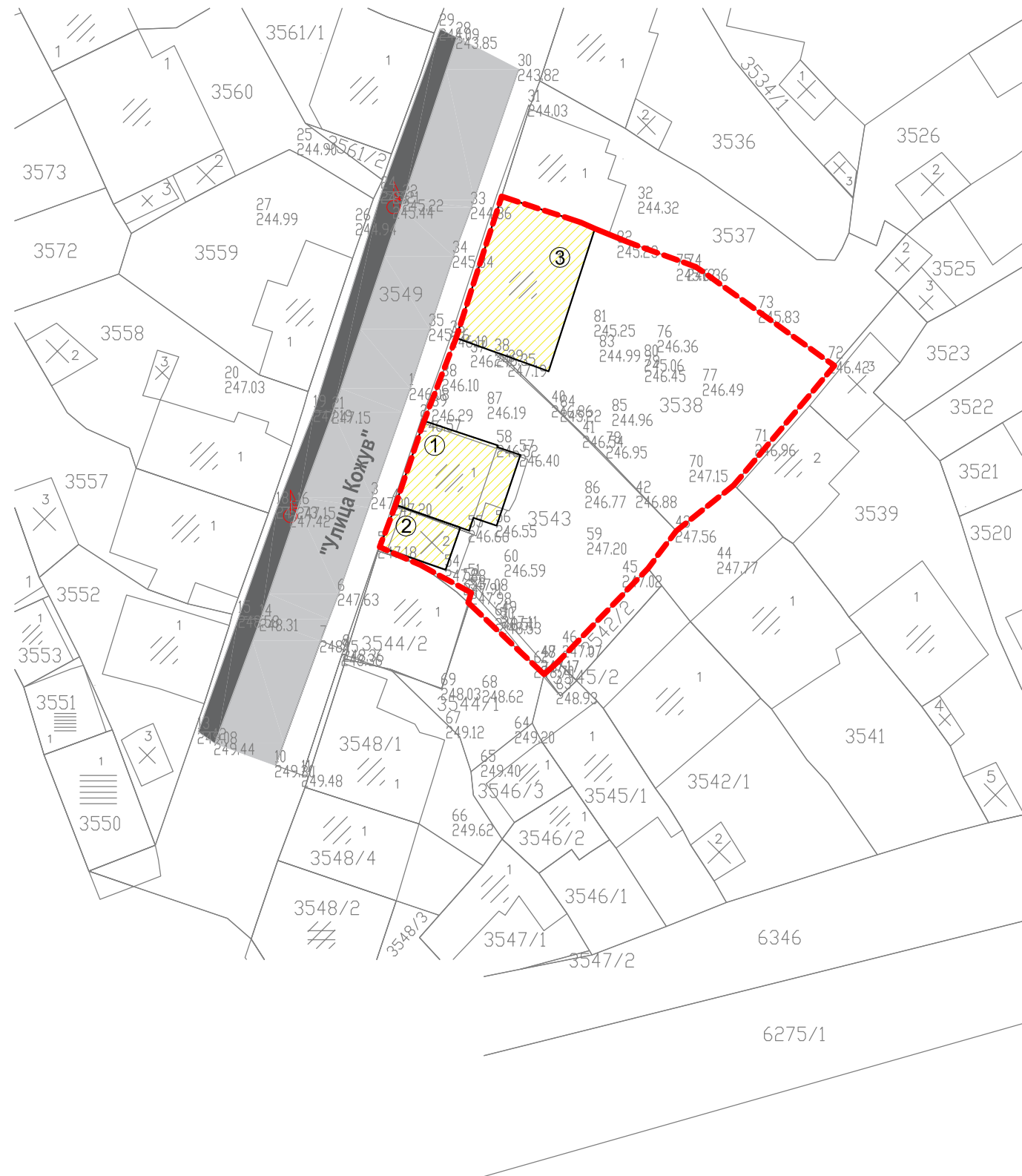
СОРАБОТНИК: Верица Христова

МЕСТО И ДАТУМ: Струмица; Март, 2025

ТЕХ. БРОЈ:
028-1803/2025

РАЗМЕР:
1:500

Лист бр.
1



- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ
 - БРОЈ НА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
 - АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА
 - ПОСТОЕЧКА УЛИЦА СО ТРОТОАР
 - СТАНБЕНИ ОБЈЕКТИ

ВКУПНА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА, НА ЗЕМЈИШТЕТО И ЗЕЛЕНИЛОТО ВО ПЛАНСКИОТ ОПФАТ								
Број на Катастарска Парцела	Број на градба	Намена	Катност	Тип на градба	Површина на катастарски парцели м ²	Изградена површина во приземје м ²	Процент на изграденост %	Валоризација
КП 3543	1	A1- куќи за домување	П+1	Скелетна	415.94м ²	70м ²	22.69	Постојната градба е во добра состојба, во скелетен систем
	2	Помошен објект	П	Скелетна		25м ²		Постојната градба е во добра состојба, во скелетен систем
КП 3538	3	A1.1- куќи со двор	П+1	Скелетна	509.31м ²	117м ²	22.97	Постојната градба е во добра состојба, во скелетен систем

ВЕКТОР 90
WWW.VEKTOR90.COM.MK

Планер:
ДПГИ "ВЕКТОР 90" Томе ДООЕЛ
Струмица ул."Ленинова" бр. 12 Тел/факс (034) 331 210 mail:info@vektor90.com.mk

НАСЛОВ НА ПЛАНОТ: **Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица**

НАРАЧАТЕЛ: **Антонио Атанасов**

МЕСТО: **КО Струмица, општина Струмица**

ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ:
КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица, општина Струмица

СОДРЖИНА НА ЦРТЕЖ:
ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНИОТ ГРАДЕЖЕН ФОНД И ВКУПНАТА ФИЗИЧКА СУПРАСТРУКТУРА

Вектор 90 - Томе дооел
лиценца за изработка на урбанистички планови бр. 0033
ОВЛАСТЕН ПЛАНЕР:
ВАСИЛ ТИМОВ д.и.а.
Овластување бр. 0.0582

СОРАБОТНИК: Верица Христова д.и.а.

МЕСТО И ДАТУМ: Струмица, Јуни, 2025

ТЕХ. БРОЈ:
028-1803/2025

РАЗМЕР:
1:500

Лист бр.
2

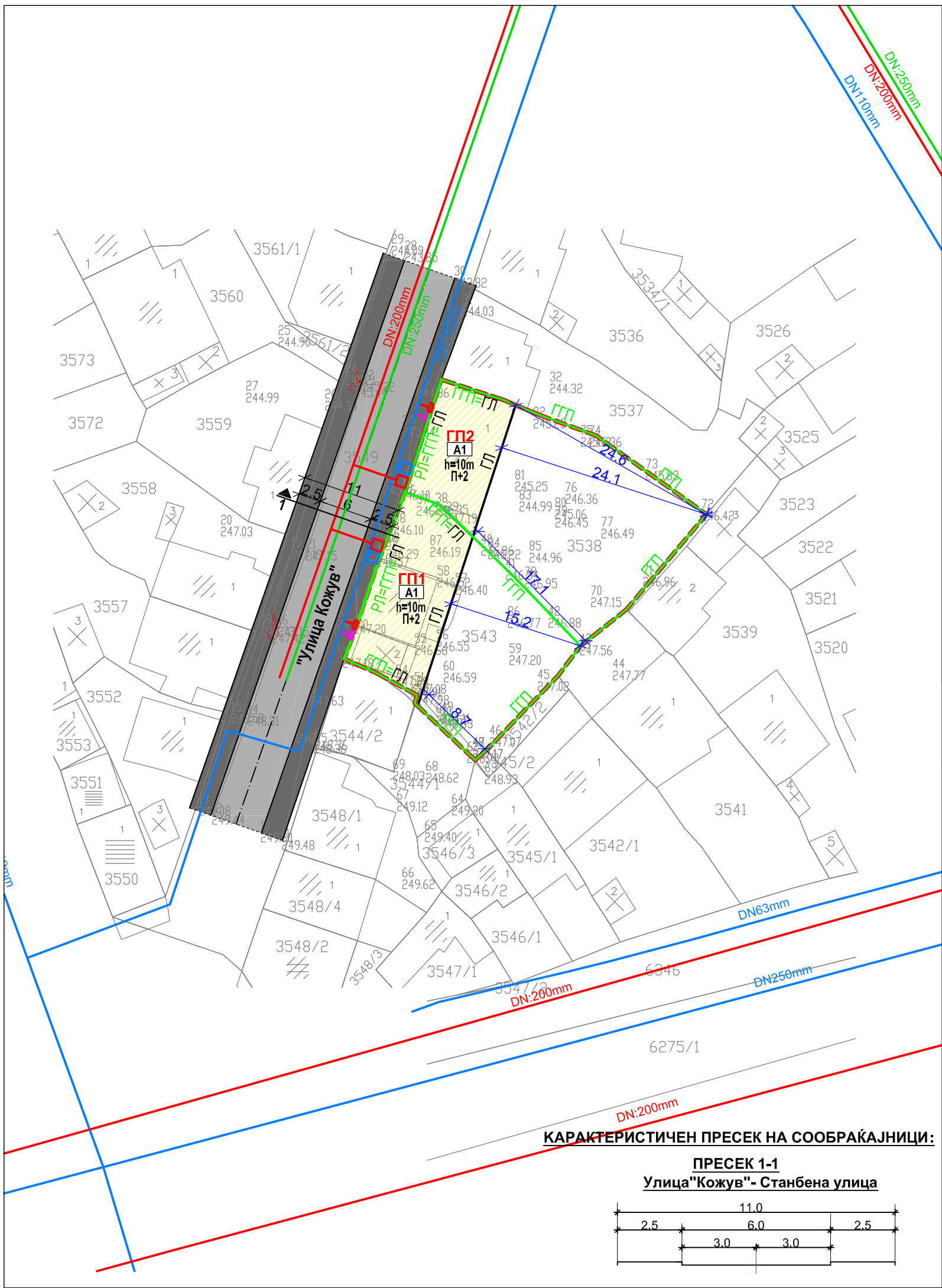


- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ
 - 3543 БРОЈ НА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА
 - АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА
 - █ ПОСТОЕЧКА УЛИЦА СО ТРОТОАР
- ПОСТОЕЧКА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:**
- - ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - - АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

ВЕКТОР 90
WWW.VEKTOR90.COM.MK

Планер:
дпги "ВЕКТОР 90"Томе ДООЕЛ
Струмица ул."Ленинова" бр. 12 Тел/факс (034) 331 210 mail:info@vektor90.com.mk

НАСЛОВ НА ПЛАНОТ: Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица				
НАРАЧАТЕЛ: Антонио Атанасов				
МЕСТО: КО Струмица, општина Струмица				
ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ: КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица, општина Струмица		СОДРЖИНА НА ЦРТЕЖ: ИНВЕНТАРИЗАЦИЈА НА ИЗГРАДЕНАТА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА		
Вектор 90 - Томе дооел лиценца за изработка на урбанистички планови бр. 0033				
ОВЛАСТЕН ПЛАНЕР: ВАСИЛ ТИМОВ д.и.а. Овластување бр. 0.0582				
СОРАБОТНИК:	Верица Христова д.и.а.	ТЕХ. БРОЈ: 028-1803/2025	РАЗМЕР: 1:500	Лист бр. 3
МЕСТО И ДАТУМ:	Струмица, Јуни, 2025			



ЛЕГЕНДА:

3543

ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ

ГП1

БРОЈ НА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

Г.Л.

АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА

Г.Л.

БРОЈ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

Г.Л.

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Г.Л.

ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

Г.Л.

ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА

Г.Л.

УЛИЦА

Г.Л.

ОСОВИНА НА УЛИЦА

КЛАСА НА НАМЕНА

- А1.2- Станбени куќи со споен сид на меѓа - Двокуќи

- Е1.1- Сообраќајна патна инфраструктура - Улица

ПОСТОЕЧКА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ВОДОВОДНА МРЕЖА

- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- АТМОСФЕРКА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

ПЛАНИРАНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА:

- ПРИКЛУЧОК КОН ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА

- ПРИКЛУЧОК КОН ВОДОВОДНА МРЕЖА

- ПРИКЛУЧОК КОН ТК МРЕЖА

- ПРИКЛУЧОК КОН ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

* површина на опфат- 925.25 m²

ВЕКТОР 90

WWW.VEKTOR90.COM.MK

Планер:

ДПГИ "ВЕКТОР 90" Томе ДООЕЛ

Струмица ул. "Ленинова" бр. 12 Тел/факс (034) 331 210 mail:info@vektor90.com.mk

НАСЛОВ НА ПЛАНОТ: **Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица**

НАРАЧАТЕЛ: **Антонио Атанасов**

МЕСТО: **КО Струмица, општина Струмица**

ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ: **КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица, општина Струмица**

СОДРЖИНА НА ЦРТЕЖ: **УРБАНИСТИЧКО РЕШЕНИЕ ЗА ПРОЕКТНИОТ ОПФАТ**

Вектор 90 - Томе дооел
лиценца за изработка на урбанистички планови бр. 0033

ОВЛАСТЕН ПЛАНЕР:
ВАСИЛ ТИМОВ д.и.а.
Овластување бр. 0.0582

СОРАБОТНИК:	Верица Христова д.и.а.	ТЕХ. БРОЈ: 028-1803/2025	РАЗМЕР: 1:500	Лист бр. 4
МЕСТО И ДАТУМ:	Струмица, Јуни, 2025			

ПЛАН ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈА

ТЕКСТУАЛЕН ДЕЛ

ПЛАН ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈА

1. ОПИС И ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈАТА

Според Извод од ДУП на град Струмица за Блок 11, усвоен со Одлука бр 02-648/1 од 01.10.1987 год., за градежните парцели се предвидени следните Архитектонско - урбанистички параметри за изградба:

Бр. на парцела	Основна класа на намена	Површина на парцела [m ²]	Површина за градење [m ²]	Вкупна развиена површина [m ²]	Кота на нулта плоча [m]	Максимална висина [m]	Катност	Сообраќајни услови (број на паркинг места)
КП 3538 и КП 3543	A1- куќи за домување	/	/	/	2,4	11m	П+1	Паркирањето да се реши во рамките на парцела

Со предметниот ДУП постоечката станбена куќа на КП 3538 се задржува без задавање дополнителни услови за градење. На КП 3543 се предвидени 3 нови градежни парцели означени со ГП 74, ГП 75 и ГП 76.

Градежните парцели означени со ГП 74, ГП 75 зафаќаат делови од две соседни катастарски парцели КП 3543 и КП 3538 и имајќи ја во предвид сопственоста на земјиштето, не постојат услови за реализација на наведените градби.

Имајќи го во предвид времето на изработка на предметниот ДУП, , изработката на ДУП-от е вршена по принципот дека границите на катастарските парцели се фактички и граници на градежните парцели кое во конкретниот случај не е почитувано

Постои потреба од корекција на границите на градежните парцели и нивно усогласување со границите на катастарските парцели, фактичката состојба на терен и имотните односи помеѓу соседите.

ГП 75, ГП 76 и дел од ГП 74 се во рамките на една катастарска парцела со КП бр.3543, додека делот од ГП 74 и постоечката градежна парцела се во рамките на КП 3538, КО Струмица.

Со Урбанистичкиот проект се врши усогласување на границите на градежните парцели со границите на катастарските парцели и фактичката состојба на изграденост на терен.

Со наведените корекции ГП 75, ГП 76 и дел од ГП 74 се спојуваат во една ГП 1 формирана на дел од катастарската парцела КП бр. 3543, додека ГП2 ќе биде формирана од КП3538. Површината на градежната парцела ГП1 се утврдува на 415.94m², додека на ГП2 се утврдува на 509.31 m².

Предвидената класа на намена со ДУП- A1- куќи за домување со урбанистичкиот проект се потврдува.

Во графичките прилози детално се котирали растојанијата од површините за градење до регулационите линии и границите со соседните парцели.

Со постоечкиот ДУП висината на градбите е утврдена на 11,0 м и кота на нулта плоча на 2,4 м во однос на тротоар на улицата. Имајќи ги во предвид одредбите од ГУП на град Струмица за Блок 29 , максималната висина на градбите е дефинирана на 10,0 м. Од тие причини и во предметниот Урбанистички Проект максималната висина до венец на кров се утврдува на 10,0 м. додека висината на нулта плоча утврдена со ДУП се задржува.

Останатите архитектонско-урбанистички параметри за изградба во границите на градежната парцела се дефинираат во согласност со одредбите постоечкиот ДУП и од актуелната законска регулатива.

Пристап до парцелите е предвиден од станбената улица “Кожуф”.

Потребниот број на паркинг места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по едно паркинг место за станбана единица

Приклучоците на инфраструктурната мрежа се дефинирани според податоците од соодветните комунални претпријатија.

2. ДЕТАЛНИ УСЛОВИ ЗА ПРОЕКТИРАЊЕ И ГРАДЕЊЕ

ГП 1

Класа на намена: А1.2- Станбени куќи со споен сид на меѓа – Двокуќи

Компатибилни класи на намени: ; Б1- мали единици за комерцијални и деловни дејности, со максимална застапеност на компатибилни дејности од 30% во однос на основната класа на намена

Површина на градежна парцела: 415,94 м²

Површина за градба: 182 м²

Вкупна изградена површина за градба: 665 м²

Катност: Приземје и два ката (П+2)

Максимална висина до завршен венец од ката на улица: 10,0 м.

Процент на изграденост (%): 43,76%

Коефициент на искористеност: 1,6

Предвиден број на паркинг места: Потребниот број на паркинг места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по 1 паркинг место за станбана единица.и 1 паркинг место на 100 м² компатибилна дејност.

ГП 2

Класа на намена: А1.2- Станбени куќи со споен сид на меѓа – Двокуќи

Компатибилни класи на намени: ; Б1- мали единици за комерцијални и деловни дејности, со максимална застапеност на компатибилни дејности од 30% во однос на основната класа на намена

Површина на градежна парцела: 509,31 м²

Површина за градба: 122 м²

Вкупна изградена површина за градба: 440 м²

Катност: Приземје и два ката (П+2)

Максимална висина до завршен венец од ката на улица: 10,0 м.

Процент на изграденост (%): 23,95%

Коефициент на искористеност: 0,86

Предвиден број на паркинг места: Потребниот број на паркинг места ќе се утврдува според член 134 од Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 225/20, 219/21 и 104/22 , 99/23 и 7/25), односно по 1 паркинг место за станбана единица.и 1 паркинг место на 100 м² компатибилна дејност.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ

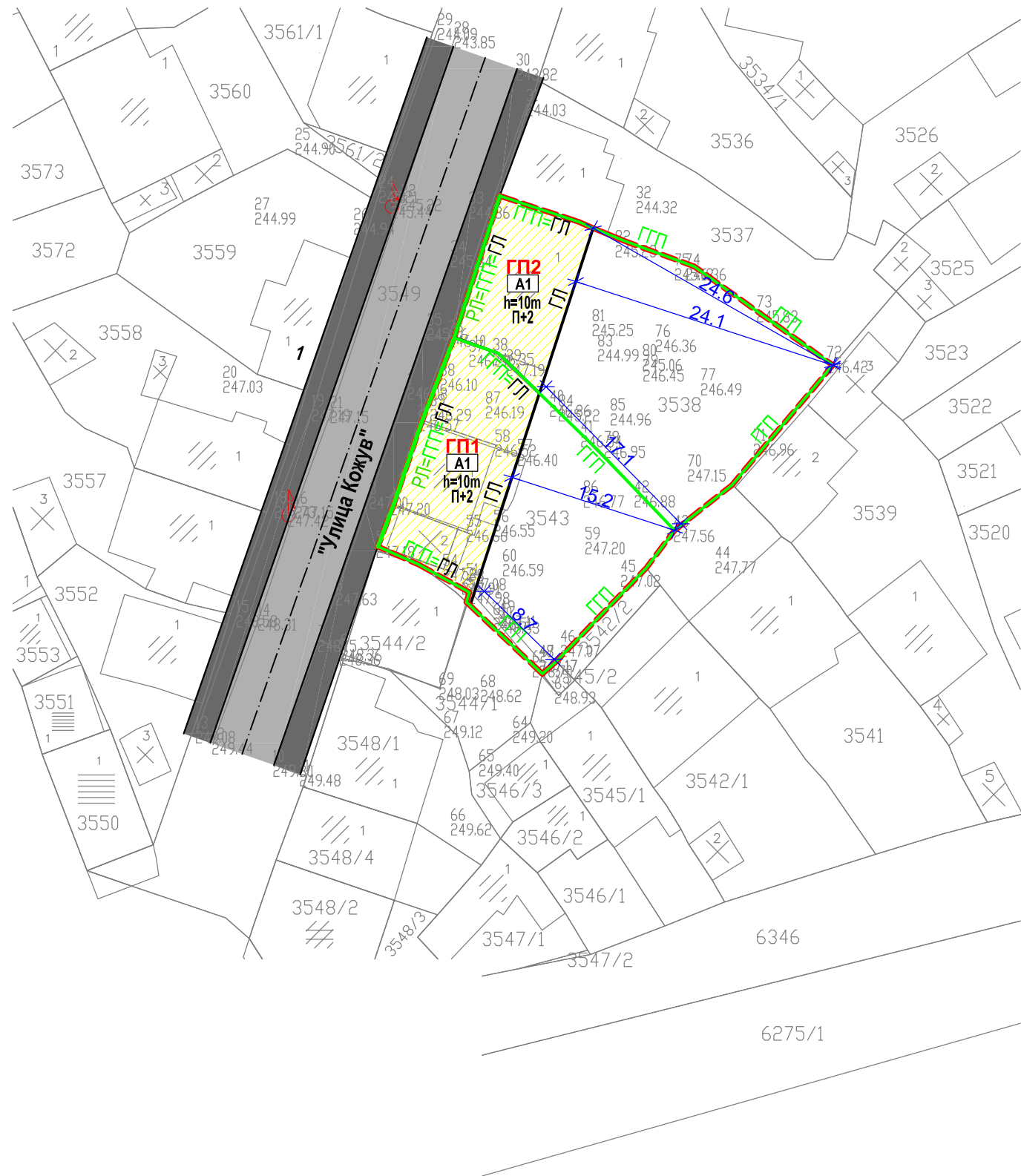
НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ											
Број на ГРАДЕЖНА Парцела (ГП)	Група на класа на намена	Основна класа на намена	Компатабилна класа на намена (макс.30%)	Површина на парцела (m ²)	Изградена површина во приземје (m ²)	Вкупна изградена површина на сите катови (m ²)	Катност	Максимална висина до венец на кров	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност (К)	Паркинг
ГП1	A	A1 - Куќи за домување	B1	415.94	182	665	П+2	10m	43.76	1.60	член 134 од Правилник за Урб. планирање
ГП2	A	A1 - Куќи за домување	B1	509.31	122	440	П+2	10m	23.95	0.86	член 134 од Правилник за Урб. планирање
			Вкупно:	925.25	304.00	1105.00			32.86	1.19	

4. БИЛАНСНИ ПОКАЗАТЕЛИ

- Површина на опфат: 925.25 м²
- Површина под градежни парцели: 925.25 м²
- Површина за градење: 304 м²
- Вкупна изградена површина: 1105м²
- Број на градежни парцели : 2
- Процент на изграденост на ниво на проектен опфат : 32.86%

Планер,
Васил Тимов д.и.а.

ГРАФИЧКИ ДЕЛ



ЛЕГЕНДА:

3543

Г.Л.

Г.Л.

Г.Л.

ГРАНИЦА НА ПРОЕКТЕН ОПФАТ

БРОЈ НА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

АЖУРИРАНА ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА

БРОЈ НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА

ГРАДЕЖНА ЛИНИЈА

УЛИЦА

ОСОВИНА НА УЛИЦА

КЛАСА НА НАМЕНА

А1- Куќи за домување

Е1.1- Сообраќајна патна инфраструктура - Улица

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ											
Број на ГРАДЕЖНА Парцела (ГП)	Група на класа на намена	Основна класа на намена	Компатабилна класа на намена (макс.30%)	Површина на парцела (m ²)	Изградена површина во приземје (m ²)	Вкупна изградена површина на сите катови (m ²)	Катност	Максимална висина до венец на кров	Процент на изграденост (%)	Коефициент на искористеност (К)	Паркинг
ГП1	A	A1 - Куќи за домување	Б1	415.94	182	665	П+2	10m	43.76	1.60	член 134 од Правилник за Урб. планирање
ГП2	A	A1 - Куќи за домување	Б1	509.31	122	440	П+2	10m	23.95	0.86	член 134 од Правилник за Урб. планирање
Вкупно:				925.25	304.00	1105.00			32.86	1.19	

* површина на опфат- 925.25 m²

ВЕКТОР 90

WWW.VEKTOR90.COM.MK

Планер:
ДПГИ "ВЕКТОР 90"Томе ДООЕЛ
Струмица ул."Ленинова" бр. 12 Тел/факс (034) 331 210 mail:info@vektor90.com.mk

НАСЛОВ НА ПЛАНОТ: Урбанистички проект со план за парцелација за промена на границите помеѓу дефинираните градежни парцели на КП 3543 и КП 3538 КО Струмица

НАРАЧАТЕЛ: Антонио Атанасов

МЕСТО: КО Струмица, општина Струмица

ПОДРАЧЈЕ НА ПЛАНСКИ ОПФАТ: КП 3538 и дел од КП 3543 КО Струмица, општина Струмица

СОДРЖИНА НА ЦРТЕЖ: ПЛАН ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈА

Вектор 90 - Томе дооел
лиценца за изработка на урбанистички планови бр. 0033
ОВЛАСТЕН ПЛАНЕР:
ВАСИЛ ТИМОВ д.и.а.
Овластување бр. 0.0582

СОРАБОТНИК: Верица Христова д.и.а.

МЕСТО И ДАТУМ: Струмица, Јуни, 2025

ТЕХ. БРОЈ: 028-1803/2025

РАЗМЕР: 1:500

Лист бр. 1