

Prijavite svoju Greenfield lokaciju

Opšti podaci	
Naziv lokacije	Ul. Šađine vodenice
Identifikacioni broj	5578
Katastarska opština	KO Pirot- van varoš
Katastarski broj	2435/2
Datum unosa	Јун 2023.године
Površina (m ²)	3.208,00 m ²
Podaci o nameni zemljišta	
Trenutna namena/tip zemljišta	Zemljiše u gađevinskom području (pašnjak 4. klase)
Zemljište privedeno nameni	Ne.
Da li postoji mogućnost promene namene	Da.
Vlasnički status	
Privatno vlasništvo(%)	100%
Državno vlasništvo(%)	/
Ostalo vlasništvo(%)	/
Ostalo vlasništvo-vrsta svojine	/
Oblik prenosa prava na korišćenje	
Zakup ili kupovina	Kupovina
Ako je zakup - na koliko godina	/
Cena	
Cena (e/m ²)	U skladu sa dogovorom I cenama koje budu aktuelne na tržištu u trenutku kupovine.
Planski osnov	
Da li postoji planski osnov	Postoji planski osnov za predmetnu KP.
Ako postoji – navedite koji	Generalni urbanistički plan grada Pirota
Topografija – opis zemljišta	Teren je u blagom padu
Podaci o vlasniku	
Vlasnik	Grujić (Milorad) Novka, (udeo 2/4) *ul.Crnotravska 1G, Beograd
	Stojković (Vladimir) Branimir, (udeo 1/4) *ul. Kraljice Natalije 70, Beograd
	Stojković (Vladimir) Vesna, (udeo 1/4)

	*Drenovačka 2/32, Beograd
Adresa	*Adresa vlasnika parcele navedena je u odeljku "Vlasnik" ispod svakog od vlasnika predmene KP
Kontakt osoba-Ime	urbanista Ivana Petrov, <i>mast. inž. arh.</i> (broj IKS licence 221 A 07322)
Kontakt osoba- Telefon	0656646285
Postojeća infrastruktura	
Električna energija	/
Voda	/
Telefon	/
Kanalizacija	/
Daljinsko grejanje	/
Pristupne saobraćajnice	<p>Ceo kompleks vinograda, kojem pripada I predmetna KP, ima pristup sa severozapadne strane iz pravca KP 2383 KO Pirot van-varoš (na crtežu crvenom strelicom prikazan pravac prostiranja puta), koja predstavlja parcelu javne name - nekategorisan put (Provalija).</p> <p>Daljom planskom razradom, moguće je priključenje kompleksa sa ove katastarske parcele javne namene, na instalacije.</p>
	
Udaljenost lokacije	
Centar grada (km)	~2,2 km
Magistralni put (km)	1,2 km – izlazi na Državni put IIA reda, oznaka 221 (ul.Nikole Pašića) 3,1 km udaljenje od autoputa E80 (deo evropskog puta/Državni put IA reda)
Železnička stanica (km)	~1 km

Policijska stanica (km)	~2,5 km
Vatrogasna stanica (km)	~3,3 km
Bolnica (km)	~4,1 km
Dodatne informacije	
Da li se na lokaciji sprovode određene mere zaštite životne sredine	/
Ostale informacije/napomena	<p>Predmetna parcela čini kompleks vinograda koji daljom planskom razradom u celini može da se formira kao jedna građevinska parcela, koja ima izlaz na javni put, jer obeležene katastarske parcele u celini funkcionišu kao jedan kompleks.</p> <p>Ceo kompleks vinograda, kojem pripada I predmetna KP, ima pristup sa sevrozapadne strane iz pravca KP 2383 KO Pirot van-varoš, koja predstavlja parcelu javne name - nekategorisan put (Provalija). Daljom planskom razradom, moguće je priključenje kompleksa sa ove KP na instalacije.</p>

URBANISTIČKI PREDLOG REŠENJA KOMPLEKSA:

Kako se KP 2438/2 i deo KP 2435/3 KO Pirot van-varoš nalaze u okviru Plana generalne regulacije Pirot Istok 2, predlaže se iniciranje izrade Izmena I dopuna Plana generalne regulacije Pirot istok 2 ili ako dođe do izrade izmena na neki drugi zahtev, moguće je pisati primedbu/dati sugestiju za vreme trajanja Ranog javnog uvida ili Javnog uvida kako bi I preostale KP predmetnog kompleksa vinograda, koje su u neposrednom okruženju, ušle u predmetni plan zbog realizacije kompleksa u celini.

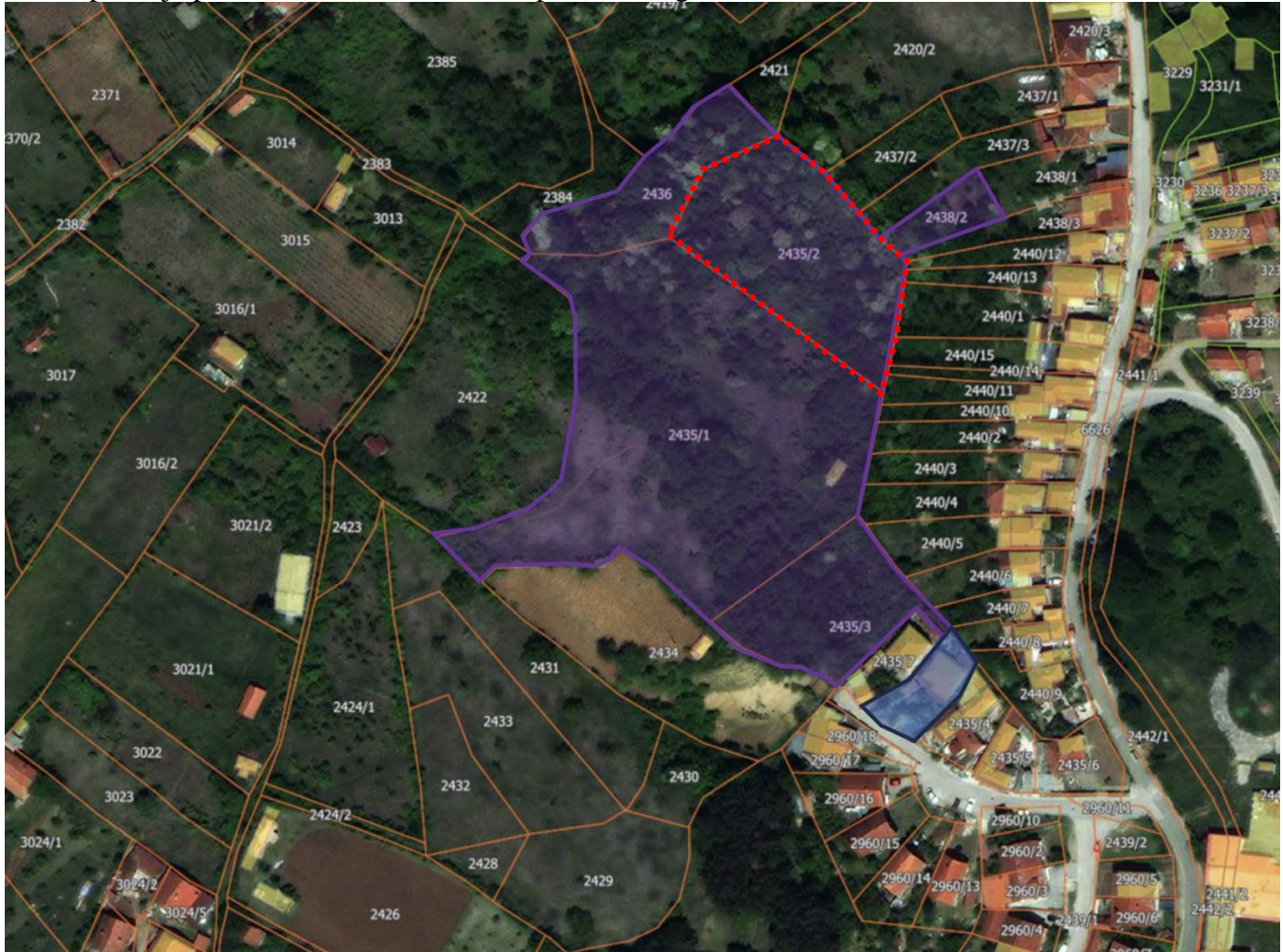
Predlog 1:

Kako su se delovi navedenih katastarskih parcela, tačnije njihove padine zaista nekada koristili kao vinograd I predstavljaju plodno I pogodno zemljište za razvoj vinove loze, a parcele su bogate I visokom vegetacijom, pa su delovi nekada imali funkciju voćnjaka, zaista predstavljaju područje izuzetnih prirodnih odlika, a kako se nalazi nadomak centra I u građevinskom je području, idealna namena kompleksa bi bila komercijalna. Komercijalna namena u domenu vinograda-restorana, novog repera u gradu koji bi privukao turiste, a meštanima omogućio da sa svojim porodicama provedu vreme u prijatnom prirodnom ambijentu, gde bi u raznovrsnim sadržajima, kakve ovakav tip kompleksa može da pruži, uživala kako I deca, tako I odrasli.

Predlog 2:

Koncept razvoja "vikend naselja" u prirodi, nadomak centra, naselja zatvorenog tipa, kontrolisanog pristupa, opremljenog zajedničkim sadržajima (trim staze, igrališta za decu, teretane na otvorenom...) ali mogućnosti razvoja "javnog dela", kao što su restoran, spa centar..., gde je moguće kupiti kuću, ali je I iznajmljivati I provesti vikend u spa centru, uživajući u rekreativnim sadržajima u prirodi.

Prikaz pozicije predmetne KP u okviru kompleksa vinograda



LEGENDA



Predmetna KP

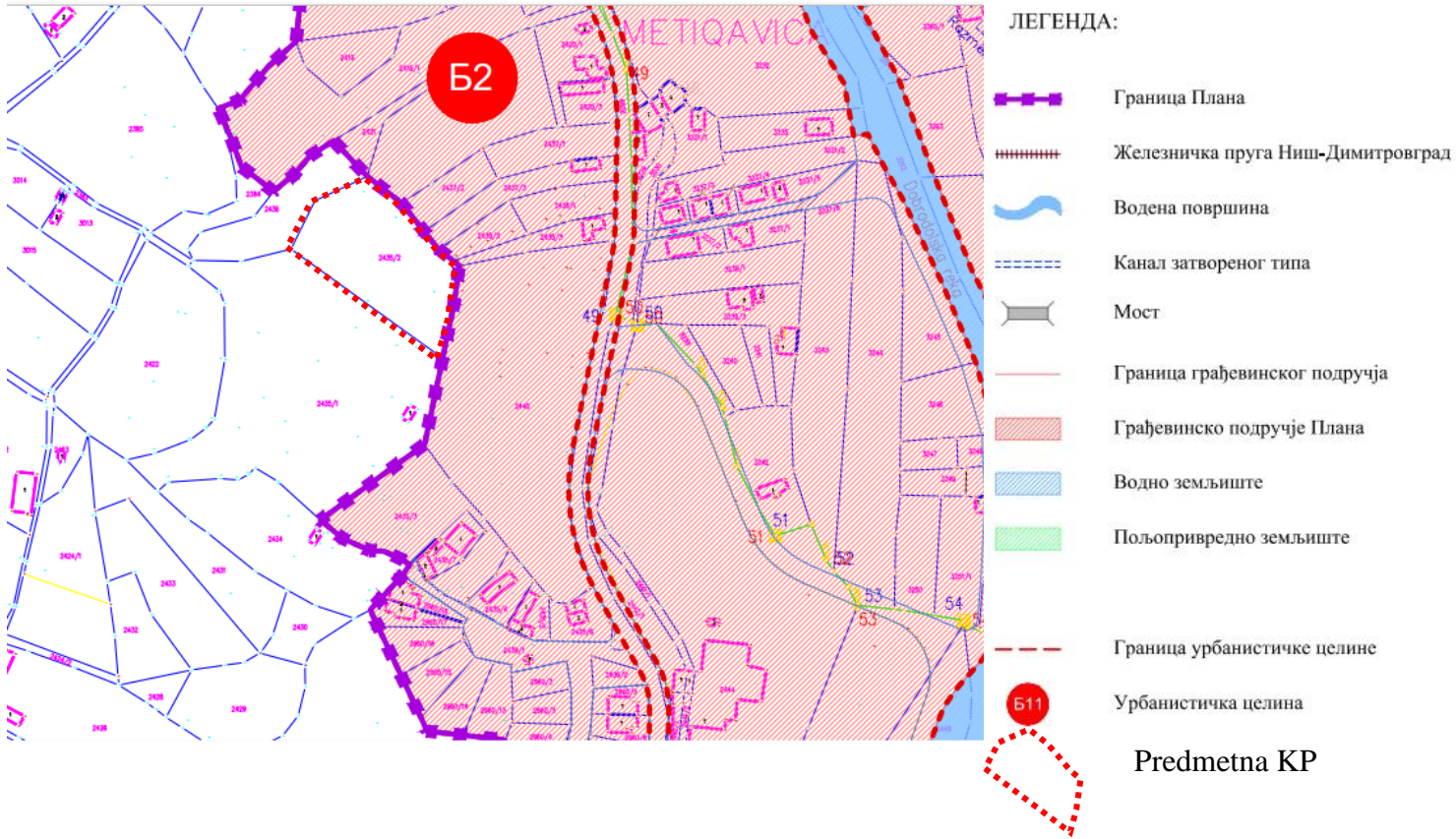


Obuhvat kompleksa vinograda površine 14.111,00 m² (1,41 ha)



Deo KP koji treba da se odvoji kao posebna parcela zajedno sa objektom I pomoćnim objektom. Postoji opis uređenja načina korišćenja zemljišta, kao I skica uređenja načina korišćenja zemljišta, koje je uradio geodetski biro "GEOMER", kako bi se odvojio deo koji pripada Manić Mladenu. Deo parcele koji pripada Manić Mladenu nije na prodaju. Potrebno je da se izvrši podela na 2 katastarske parcele. U prilogu su dostavljeni Opis I skica uređenja zemljišta.

Izvod iz Plana generalne regulacije Pirot istok 2 sa obeleženom predmetnom KP



PRILOZI:

1. Skica uređenja načina korišćenja zemljišta KP 2435/3 KO PIROT VAN VAROŠ



2. Opis uređenja načina korišćenja zemljišta KP 2435/3 KO PIROT VAN VAROŠ

ОПИС УРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА

к.п.бр. 2435/3 к.о. Пирот ван варош

Извршио сам уређење начина коришћења на к.п.бр. 2435/3, к.о. Пирот ван варош и то сам навео даље у тексту.

Југо - источни део к.п.бр. 2435/3 треба да припадне Манић Младену из Пирота. Мере и границе за тај део к.п.бр. 2435/3 су следеће: северо - источна страна је према к.п.бр. 2440 дужине је 12,91m, југо - источна страна према к.п.бр. 2435/4 у дужинама 11,79m, 18,00m, југо - западна страна је према к.п.бр. 2439/1 у дужинама 10,76m и 7,71m и северо - западна страна има три прелома, два према к.п.бр. 2435/7 и трећи према остатку к.п.бр. 2435/3, дужине ових прелома износе: 16,44m, 15,86m и 3,09m.

На овом делу к.п.бр. 2435/3 налазе се стамбени и помоћни објекат који су у поступку озакоњења и припадају Манић Младену из Пирота. Површина овог дела к.п.бр. 2435/3 је 489m².

Северо - западни део к.п.бр. 2435/3 ће остати у власништву Грујић Новке из Београда, Стојковић Весне из Београда и Стојковић Бранимира из Београда. Мере и границе за тај део к.п.бр. 2435/3 су следеће: северо - источна страна је према к.п.бр. 2440 у дужинама од 19,18m, 20,73m и 3,79m, југо - источна страна има четири прелома, један према југо - источном делу к.п.бр. 2435/3 и остала три према к.п.бр. 2435/7 у дужинама 3,09m, 11,72m, 16,45m и 16,67m, југо - западна страна је према к.п.бр. 2434 и има пет прелома чије су дужине 3,53m, 8,53m, 5,95m, 12,59m, и 12,06m и северо - западна страна је према к.п.бр. 2435/1 у дужини од 53,97m.

Површина овог дела к.п.бр. 2435/3 је 1694m².

Прилог: Скица уређења начина коришћења. То је мој налаз.

извршио опис: Дејан Јовановић, геоматар



одговорно лице