

Број: 1445/25

Датум: 28-05-2025

Лесковац

НИЗ ГРАДЊА ДОО Лесковац

ул. Саве Ковачевића бр. 74

16000 Лесковац

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4, у улици Бранислава Нушића на КП бр. 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: НИЗ ГРАДЊА ДОО Лесковац, ул. Саве Ковачевића бр. 74, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Изградња вишепородичног-стамбеног објекта, спратности Су+П+4, у улици Бранислава Нушића на КП бр. 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац
- Број катастарске/их парцеле/а на којој/има је планирана градња: 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац (грађевинска парцела се формира од целих КП бр. 4882/12 и 4882/9 КО Лесковац и већег дела КП бр. 4882/10 КО Лесковац)
- Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прикључак на земљиште јавне намене, а на основу података из Идејног решења које је достављено: један колски и један пешачки прилаз са/на саобраћајну површину - КП бр. 4882/3 КО Лесковац, крак улице Бранислава Нушића
- Кратак опис из Идејног решења: „Урбанистичким пројектом предвиђено је рушење свих објеката на катастарским парцелама које су у обухвату пројекта. На новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој парцелацијом спајањем КП бр. 4882/9, 4882/10 и 4882/12 КО Лесковац, укупне површине 779m², лоцираној у Лесковцу, у целини 4, подцелини 4а, према ПГР-у 2, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+4, категорије В, класификационе ознаке 112222. Идејним решењем објекат је позициониран у оквиру планом задатих грађевинских линија. Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са источне стране - са дела улице Бранислава Нушића. Пешачки улаз на парцелу је у је планиран је у североисточном углу планиране грађевинске парцеле, са северне стране, док је колски улаз планиран са источне стране директно са ул. Бранислава Нушића, уз парцелу КП бр. 4882/6 КО Лесковац, оваква организација улаза омогућила је максимално искоришћење парцеле за зелене површине, а и раздвајање колског од пешачког саобраћаја. Колски улаз у подземну гаражу је планиран са западне стране преко рампе нагиба 15%, док је улаз у објекат планиран са источне стране. Новопланирани вишепородични стамбени објекат је спратности Су+П+4. Сутерен објекта намењен је за паркирање и смештај техничких просторија, док су преостале етаже објекта намењене за становање. У таванском простору предвиђене су станарске оставе. Сутерен објекта пројектован је на коти -1.20m (227.40) у односу на референтну нулту коту терена ±0.00m (+228.60). У функционалном склопу сутерена организована је гаража капацитета 16 паркинг места, техничке просторије, и вертикалне комуникације. Бруто површина сутерена објекта износи 382.93m². Приземна етажа објекта пројектована је на коти +1.40m (+230.10) у односу на референтну нулту коту терена. Приземна етажа објекта у функционалном склопу садржи 6 стамбених јединица различите структуре станова, ходничку комуникацију, вертикалне комуникације (степениште и лифт) и ветробран. Бруто површина приземља објекта износи 389.50m². За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле, планирањем и организацијом потребног броја паркинг места у складу са захтевима дефинисаним Планом.“
- Категорија објекта: В
- Класификација појединих делова објекта: класификациона ознака 112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, преко 2000m² или П+4+Пк (Пс).

У складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018 - др. закон и 92/2023 - др. закон), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023), Одлуком о путевима ("Службени гласник града Лесковца", бр. 10/2010 и 20/2011), Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023), Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 19/2024), Одлуком о доношењу првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 11/2025) и на основу техничке документације издајемо Услове који се могу користити искључиво у сврху:

- Израде техничке документације за изградњу
- Израде Урбанстичког пројекта и
- Прибављања Локацијских услова.

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној површини

- Грађевинска парцела на којој је планирана изградња, формира се од целих КП бр. 4882/12 и 4882/9 КО Лесковац и већег дела КП бр. 4882/10 КО Лесковац). Грађевинска парцела ширину фронта према улици (да би се третирали као грађевинска парцела на основу правила уређења и грађења приписаним у Плану - минимална ширина фронта за слободностојеће стамбене објекте (изградња објеката урбаном обновом из породичног у вишепородично становање у зони породичног становања) је 16,00m) остварује са јужне стране, према планираној саобраћајници (део грађевинске парцеле ове улице је и јужни део КП бр. 4882/10 КО Лесковац), која је у планском документу дефинисана координатним тачкама 136, 137, 138 и 139 и пружа се исток-запад. Габарит ове саобраћајнице је 5,00m и чини га само коловоз у овој ширини (две коловозне траке).

- Такође, грађевинска парцела се са североисточне стране наслања на саобраћајну површину - КП бр. 4882/3 КО Лесковац, крак улице Бранислава Нушића, која је планским документом регулисана у мерама и границама катастарске парцеле (регулациону линију представља постојећа катастарска међа ове парцеле)- представља унутарблоковску колско-пешачку саобраћајницу. Ослањањем на ову саобраћајну површину не задовољава се услов за ширину фронта према улици. Саобраћајна површина делимично постоји на терену, нерегулисана је и без коловозног застора.

- У складу са овим, дозвољава се: један колски и један пешачки прилаз парцели на унутарблоковску колско-пешачку саобраћајницу - крак улице Бранислава Нушића, положај и ширина како је дато у Ситуационом плану који је достављен (ширина колског прилаза 2,50m, а пешачког 1,50m); Прилаз на јавну саобраћајну површину, (која делимично постоји на терену, нерегулисана је и без коловозног застора), се остварује у нивоу коловоза; прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака.

- Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

- Како се паркирање путничких возила планира у гаражи, потребно је обезбедити сигнализацију (споља и унутар гараже) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедности разлога.

- Грађевинске парцеле за све објекте у обухвату Плана које немају могућност паркирања на сопственој парцели, у случају изградње и доградње морају да обезбеде места за паркирање у складу са важећом Одлуком о утврђивању накнаде за недостајућа паркинг места.

- За остале елементе пројектовања гараже (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), применити важеће нормативе и стандарде којих се пројектант (инвеститор) мора придржавати.

- Пешачке површине у граници урбанстичког пројекта, планирати као поплочане (камен, растер плоче и сл.), са променом материјала и/или пигмента на деловима на којима је предвиђено кретање возила (јасно дефинисати кретање пешака).

НАПОМЕНА: Могуће је планирати и реализовати колско-пешачки прилаз и са јужне стране грађевинске парцеле, са планиране саобраћајнице која је у планском документу дефинисана координатним тачкама 136, 137, 138 и 139 и пружа се исток-запад. У случају формирања колског

улаза у гаражу (подземну или у сутерену) са ове саобраћајнице, обавеза инвеститора/израђивача техничке документације је да испоштује Одлуку о доношењу сепарата о техничким условима изградње ("Службени гласник града Лесковца", бр. 41/2023). Овај прилаз са јужне стране је повољнији за предметну локацију, самим тим што грађевинска парцела ослањањем на ову саобраћајну површину задовољава услов за ширину фронта према улици, па као имаоци јавног овлашћења дајемо препоруку да се главни колско-пешачки прилаз локацији оствари са јужне стране (што подразумева и улазак у гаражу која је у подземној етажи), док напред наведени колско-пешачки прилаз парцели на унутарблоковску колско-пешачку саобраћајницу - крак улице Бранислава Нушића буде споредни.

- Сходно да се овде ради о грађевинском земљишту које није уређено (мисли се на колско-пешачки прилаз са јужне стране грађевинске парцеле), и налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, те се исто може припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица:

- постоји могућност закључивања Уговор о недостајућој инфраструктури, који се доставља приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или одобрења за изградњу;

- планирана саобраћајница са јужне стране грађевинске парцеле у фактичком стању не постоји. Део грађевинске парцеле ове саобраћајнице чини цела КП бр. 4902/3 КО Лесковац и делови КП бр. 4882/11 и 4882/10, 4883, 4884 и 4865/2 КО Лесковац. На парцелама су као ималоци права на парцели уписана физичка и правна лица;

- постоји могућност алтернативног начина обезбеђивања Услова за пројектовање и прикључење преко планиране саобраћајнице са јужне стране грађевинске парцеле прибављањем службености пролаза за целу КП бр. 4902/3 КО Лесковац и делове КП бр. 4882/11 и 4882/10, 4883, 4884 и 4865/2 КО Лесковац. (у ширини и положају, тј. површини на парцели где је плански дата саобраћајна површина);

- реализација саобраћајнице није у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2025. годину;

- инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе. Регулисање међусобних односа у вези са комуналним опремањем неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица дефинисано је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени гласник града Лесковца", бр. 42/2020).

1.2. Услови за извођење радова

- Радови на јавним површинама, могући су искључиво уз претходно добијену Сагласност са условима за раскопавање јавне површине коју ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ даје носиоцу права полагања инсталација;

- Радови на тротоарској конструкцији се изводе према предмјеру за ове радове на које Сагласност даје ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“, и која врши технички надзор на извођењу истих;

- Инвеститор је дужан да о датуму почетка радова, уз позив на број и датум издавања Сагласности, најмање 5 дана пре отпочињања радова на раскопавању јавне површине извести ЈП „Урбанизам и изградња Лесковац“ како би надлежни надзорни органи могли да обаве неопходан увид и контролу радова;

- Инвеститор је у обавези да предузме све неопходне мере како би се осигурала безбедност свих учесника у саобраћају на предметном путу, при извођењу радова;

- Ограде и дрвеће поред улице пројектовати тако да не ометају прегледност пута и не угрожавају безбедност саобраћаја;

- Постојећа саобраћајна и друга сигнализација на путу не сме се оштетити или на било који начин да се угрози њена видљивост;

- Инвеститор се обавезује да уколико се појави потреба управљача пута за измештањем инсталација, исте измести о свом трошку;

- Приликом извођења радова, постојећи сливници, сливничке везе, као дрворедне саднице и др. не смеју се оштетити;

- Приликом извођења радова не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;

- Инсталације се полажу на мин. 0,80m од нивелете коловоза до коте врха цеви;

- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, а тамо где су урађени тротоари и коловоз обавеза је квашење и сабијање за тротоаре 40MPa, коловоза 60MPa;

- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;

• Евентуалне штете на коловозу или тротоару инвеститор је у обавези да отклони одмах, а најдаље 3 дана о свом трошку, у противном ће штете отклонити извођач радова ангажован по основу уговора о редовном одржавању путева и улица на територији града Лесковца на терет носиоца права полагања инсталација.

2. УСЛОВИ ЗА ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

• Уређене јавне зелене површине у нашој евиденцији у габариту саобраћајнице и на достављеном КТП-у не постоје.

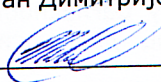
• Минимални проценат зелених површина на парцели који је потребно задовољити износи 10% (минимално) - 15% (оптимално), а планирање зелених површина планирати у складу са одредбама из важећег планског документа, Одлуком о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024) и Одлуком о доношењу Прве измене и допуне сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/2025), Одлуком о комуналном реду („Службени гласник града Лесковца“, бр. 23/2017) и Одлуком о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 5/2023) .

• Обавезна је израда свеске 9. Пројекта спољног уређења као дела техничке документације.

НАПОМЕНА: Овога пута документација за предметну локацију која је достављена израђена је од стране преко друге пројектантске куће (раније је то била ARCHIPRO GROUP D.O.O. Leskovac, Булевар ослобођења бр. 147/21, 16000 Лесковац), са измењеним ситуационим планом, и у међувремену су донешене три одлуке које смо у примени: Одлука о доношењу сепарата о техничким условима изградње („Службени гласник града Лесковца“, бр. 41/2023), Одлука о доношењу сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 19/2024) и Одлуком о доношењу првих измена и допуна сепарата о техничким условима изградње јавних зелених површина на територији града Лесковца („Службени гласник града Лесковца“, бр. 11/2025), па се сви раније издати услови за пројектовање и прикључење за потребе израде урбанистичког пројекта стављају ван снаге и важиће ови сада издати услови.

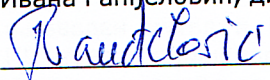
Обрађивач

Милан Димитријевић, дипл.инж.арх.



Руководилац одељења за спровођење планских докумената

Ивана Ранђеловић, дипл.инж.арх.



Директор

Новица Николић, дипл.инж.ел.

