



Број: 1444/25

Датум: 19-06-2025

Лесковац

„Alpha invest grading MD“ DOO

ул. Трг Револуције бр.27

Лесковац

Обратили сте нам се захтевом у коме тражите издавање Услови за пројектовање и прикључење за поступак израде Урбанистичког пројекта за изградњу два вишепородична стамбена објекта на КП бр. 4438/1, 4438/2, 4437 КО Лесковац, те су на основу тога општи подаци из захтева:

- Инвеститор: "Alpha invest grading MD" doo, ул. Трг Револуције бр.27, 16000 Лесковац
- Врста објекта: Објекат бр.1 - Вишепородични стамбени објекат, (категорија В; класификациона ознака 112222) спратности Су+П+4 на КП бр.4438/1 и 4438/2 КО Лесковац, Објекат бр.1 – Вишепородични стамбени објекат,(категорија В; класификациона ознака 112222) спратности Су+П+6 на КП бр. 4437 КО Лесковац
- Број катастарске/их парцеле/а на којој се планирана изградња: КП бр. 4438/1 , 4438/2 (на новопланираној грађевинској парцели означеној са П1 насталој парцелацијом спајањем КП. бр. 4438/1 и 4438/2 КО Лесковац) и КП бр.4437 КО Лесковац.
- Број катастарске парцеле на којој се остварује саобраћајни прилаз на земљиште јавне намене, а на основу података из Идејног решења које је достављено: Прилаз (колски и пешачки) грађевинским парцелама П1 и П2 предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне стране - са планиране саобраћајнице, која се налази на КП.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.
- Кратак опис из достављеног Идејног решења:

„ПАРЦЕЛА П1

Приступ локацији

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели П1 предвиђен је са уличне стране, тј. са југозападне стране - са планиране саобраћајнице. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следе улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.

Пешачки улаз на парцелу је у је постављен централно у односу планирану грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са западне стране уз парцелу кп.бр. 4429/3 и 4428/1 КО Лесковац. Колски улаз у подземну гаражу је планиран са западне стране , док је улаз у објекта планиран са јужне стране.

Паркирање

За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле. Потребан број паркинг места за наведену корисну површину износи 23 паркинг места. Пројектом је планирано 27 паркинг места.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 9 паркинг места, у гаражи пројектованој у сутерену објекта предвиђено је 18 паркинг места.

Урбанистичким пројектом обезбеђено је укупано 48 паркинг места.

НАПОМЕНА: У техничкој документацији у ситуационом плану је предвиђен један пешачки прилаз са североисточне стране грађевинске парцеле П1 који није описан у текстуалном делу.

ПАРЦЕЛА П2

Приступ локацији

Прилаз (колски и пешачки) грађевинској парцели предвиђен је са уличне стране, тј. са западне стране - са планиране саобраћајнице. Прилаз парцели је са планираног проширења окретнице следеће улице која се налази на кп.бр. 4430/3 и 4430/2 КО Лесковац.

Пешачки улаз на парцелу је у је постављен централно у односу планирану грађевинску парцелу, док је колски улаз планиран са јужне стране уз парцелу кп.бр. 4436 КО Лесковац. Колски улаз у подземну гаражу је планиран са јужне стране, док је улаз у објекат планиран са западне стране.

Паркирање

За потребе новопланираног вишепородичног стамбеног објекта паркирање је решено у оквиру предметне парцеле.

Паркирање моторних возила је решено отворено партерно капацитета 2 паркинг места, у гаражи пројектованој у сутерену објекта предвиђено је 19 паркинг места.

Урбанистичким пројектом обезбеђено је укупно 48 паркинг места.

Категорија објекта: В

- Класификација појединих делова објекта:

Класификациона ознака 112222 – Стамбене зграде – 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, (учешће у укупној површини објекта 100%).

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) 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) и на основу техничке документације издајемо :

1. УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.1. Услови којима се остварује прилаз земљишту јавне намене - саобраћајној површини грађевинске парцеле П1:

- Грађевинска парцела П1 на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+4 се према важаћем планском документу са југозападне стране наслања на јавни пут - саобраћајну површину-планирану саобраћајницу. Планирана саобраћајница се формира од КП бр. 4430/3, 4430/2, дела КП бр. 4429/2 и дела 4426/3 КО Лесковац до улице Савске, у делу предметне локације планирани габарит саобраћајнице је променљив - на делу је колско-пешачка, на делу са једностраним тротоаром, на делу са обостраним тротоарима.
- У складу са овим, дозвољава се : **један колски и један пешачки прилаз** парцели на саобраћајну површину-планирану саобраћајницу - положај и ширина и једног и другог прилаза онако како је приказано у Идејном решењу. Прилаз остварити преко тротоара, без упуштања ивичњака; прилаз парцели сече пешачки ток, па је потребно посебну пажњу обратити на безбедност пешака;

- **један пешачки прилаз** са североисточне стране грађевинске парцеле П1 на саобраћајну површину-планирану саобраћајницу - положај и ширина прилаза онако како је приказано у Идејном решењу.

- Решење прилаза мора бити у складу са следећим: обезбедити зоне потребне прегледности и обезбедити приоритет безбедности одвијања саобраћаја на јавном путу.
- Како се паркирање путничких возила планира у гаражи и у партеру, потребно је обезбедити сигнализацију (хоризонталну и вертикалну) и потпуну контролу улаза и излаза, из безбедности разлога.
- 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 Урбанистичког 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).
- Паркирање решити унутар грађевинске парцеле, у нивоу или у склопу објекта. Потребан број паркинг места одредити према нормативу који је дат у важећем планском документу.
- Инвеститор може након прибављања локацијских услова предлогом о финансирању, припремању односно опремању грађевинског земљишта покренути поступак код надлежног Одељења Градске управе за изградњу планиране саобраћајнице - недостајуће инфраструктуре. 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).

У вези захтева да се за КП бр. 4437 КО Лесковац - **грађевинску парцелу П2** изда прилаз на саобраћајницу у контексту парцијалног спровођења планом одређене целине ЈП „Урбанизам и изградња је у претходном периоду издало Изјашњење у вези са захтевом број 350-296/24-02 од 31.07.2024.год. /наш бр. 3748 од 07.08.2024.год./, са ставом да се:

„ Катастарска парцела бр. 4437 КО Лесковац налази се у оквиру грађевинског земљишта остале намене -претежне намене **вишепородично становање**. *Изградња нових објеката вишепородичног становања* могућа је на просторима предвиђеним за претежну намену вишепородично становање, где је обавезна израда Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације и формирање грађевинских парцела за изградњу вишепородичних објеката у оквиру дозвољених параметара. Према планираном начину спровођења предметна парцела налази се у обухвату **Урбанистичког пројекта – УП4б, површине 0,87ха, где је прописана обавеза израде јединственог Урбанистичког пројекта.**”

Имајући у виду да предложене грађевинске парцеле П1 и П2 припадају различитим целинама и наменама површина и да имају различите начине спровођења, парцијалним спровођењем плана одређене целине, коришћењем само виших параметара за грађевинску парцелу која је део целине, а коју намена вишепородично становање дозвољава, излази се ван смерница за спровођење плана и губи контрола над спровођењем целине.

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;

- 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 путу, при извођењу радова;
- 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 не смеју се оштетити постојеће подземне инсталације уколико постоје;
- Заузеће јавне површине у току редовне употребе објекта или изградње се не дозвољава;
- После полагања инсталација ровови се затрпавају шљунком у слојевима дебљине 30cm са завршним слојем од туцаника дебљине 20cm, са обавезним квашењем и сабијањем до степена збијености за тротоаре 40 МПа, коловоза 60 МПа;
- При пројектовању и извођењу инсталација мора се водити рачуна о међусобном како вертикалном, тако и хоризонталном одстојању;
- Евентуалне штете на коловозу 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.
- Уколико се при извођењу радова утврди да у габариту саобраћајница постоји високо зеленило инвеститор је дужан да се придржава Одлуке о одржавању јавних зелених површина на територији града Лесковца ("Службени гласник града Лесковца", бр. 5/2023).
- Саставни део техничке документације у процедури издавања дозволе за изградњу објекта је - свеска 9 – спољно уређење са сихрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура (Пројекат спољног уређења) или Ситуациони план са приказом зелених површина, постојећом и планираном вегетацијом, урбаним мобилијаром, зонирањем простора.
- Провера усклађености са условима из планског документа врши се кроз техничку контролу при техничком пријему објекта.
- При техничком пријему објекта извештај Комисије за технички преглед мора садржати констатацију о испуњености услова за зелене површине на парцели. Извештај Комисије надлежно Одељење за урбанизам, као доказ доставља имаоцу јавног овлашћења.

Обрађивач,

Марија Вулановић, дипл.инж.арх.

Marija Vulanovic



Директор,

Новица Николић, дипл.инж.ел.