

ГРАДСКА ОПШТИНА ЛАЗАРЕВАЦ



ИНВЕСТИЦИОНА ЛОКАЦИЈА 2

ВЕЛИКИ ЦРЉЕНИ

Локација 2: Инвестициона локација Велики Црљени

ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ:

Плански основ: Просторни план ГО Лазаревац („Сл. Лист града Београда“, бр. 10/12)

Назив локације: Инвестициона локација Велики Црљени

Катастарска парцела: 787/1, 787/16 и 787/19

Катастарска општина: КО Велики Црљени

Позиција локације:

Удаљеност од Лазареваца 11,7 км

Удаљеност од Ибарске магистрале 0,9 км

Удаљеност од аутопута „Милош Велики“ 19,5 км.

Удаљеност од железничке пруге Београд-Бар (железничке станице Степојевац) 4,0 км

Величина земљишта и објеката:

Укупна површина земљишта: 7,52 ха

Имовинско-правни статус:

За предметно земљиште, у листове непокретности, као облик својине уписано је државна својина РС.

Локација је у потпуности комунално опремљена, постоји водоводна и канализациона инфраструктура, као и довод електричне енергије а у зависности од потреба потенцијалног инвеститора могуће је обезбедити брзо прикључење на сву потребну инфраструктуру.

ИНФРАСТРУКТУРА

Приступни пут: Објекат има јако повољан положај у односу на постојећу саобраћајну инфраструктуру.

Енергетски објекти: Постојећи далековод 35 кV

Водоводна мрежа: ЕПС водосистем

Гасовод: У току изградња гасовода у непосредној близини потенцијалне инвестиционе локације.

Канализација: Примарни колектор Ø500 на самој локацији



Ulica 3. oktobra, 11563
Lazarevac, Srbija





Ulica 3. oktobra, 11563
Lazarevac, Srbija



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ЛАЗАРЕВАЦ
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
III-03 Број: 350-сл-2/2021
15.03.2021.године
ЛАЗАРЕВАЦ

Одељење за урбанизам и грађевинске послове управе Градске општине Лазаревац, поступајући по захтеву Председника ГО Лазаревац, за издавање информације о локацији за кат.парцелу бр.787/1, 787/16 и 787/19 КО Велики Црљени за изградњу објекта, на основу чл.53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/2010), по овлашћењу III-01 бр.031-16/2019 од 24.04.2019.године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле бр.787/1, 787/16 и 787/19 КО Велики Црљени

ПРАВНИ ОСНОВ: - Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20)
- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/10)

ПЛАНСКИ ОСНОВ: - Просторни план ГО Лазаревац („Сл. лист града Београд“, бр.10/12)

МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Кат.парцела бр.787/1 КО Велики Црљени припада већим делом зони "земљиште планирано за изградњу" а мањим југоисточним делом зони "изграђено земљиште" у грађевинском подручју и испуњава услов за грађевинску парцелу јер има прилаз са јавне саобраћајнице – кат.парцела бр.787/14 КО Велики Црљени - ул.3. октобра.

Кат.парцела бр.787/16 и 787/19 КО Велики Црљени припадају зони "изграђено земљиште" у грађевинском подручју и испуњавају услов за грађевинску парцелу јер имају прилаз са јавне саобраћајнице – кат.парцела бр.787/14 КО Велики Црљени – ул.3. октобра.

Заштитни појас са сваке стране јавног пута (рачунајући од спољне ивице земљишног путног појаса) је ширине 5,0м за општинске путеве.

Са западне стране кат.парцела бр.787/1 КО Велики Црљени се граничи са железничком пругом - кат.парцела бр.2044/2 КО Велики Црљени.

Минимална удаљеност грађевинске линије објекта од осе последњег колосека железничке пруге према важећем плану је 25,0м, јер према условима из плана:

- Заштитни појас са обе стране пруге износи 25,0 m од осе последњег колосека. У овом појасу је забрањена градња објекта који нису у функцији железничког саобраћаја, осим у изузетним случајевима уз одобрење надлежних органа. Дозвољено је постављање каблова, електричних водова ниског напона за осветљење, телеграфских и телефонских ваздушних линија и водова, канализације и сличних цевовода.

Према графичком прилогу ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ наведеног просторног плана на кат.парцели бр.787/1 КО Велики Црљени постоји следећа инфраструктура:

- Црпна станица,
- Далековод 35кV.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу.

За формирање грађевинске парцеле у унутрашњости блока, мора се формирати засебна грађевинска парцела саобраћајнице минималне ширине 3,50m. Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји).

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да се будућом изградњом не угрожава функционисање објеката од јавног интереса (улица, тротоара, инфраструктурне мреже).

Правила за формирање грађевинске парцеле:

Грађевинске парцеле се могу формирати пројектима парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, под условима за образовање грађевинских парцела прописаним овим Просторним планом у складу са планираном наменом.

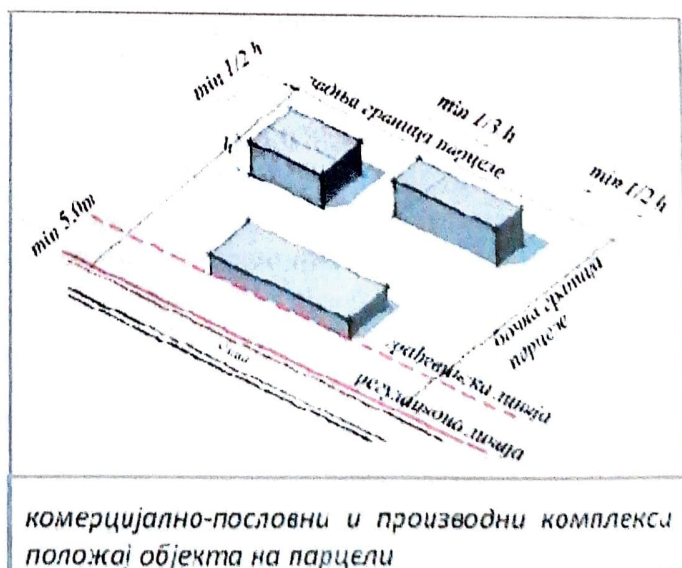
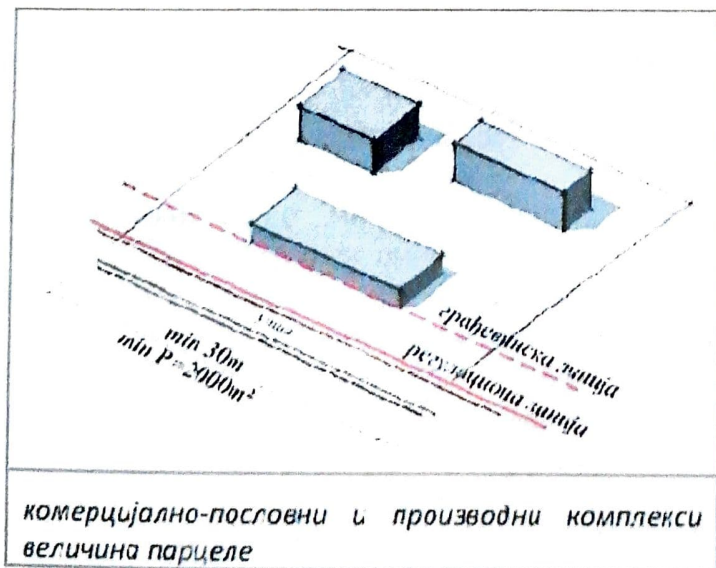
Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да се будућом изградњом не угрожавају функционисање објеката од јавног интереса (улица, тротоара, инфраструктурне мреже).

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице; бочне суседне парцеле; и у односу на задњу границу парцеле.

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње. Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) овим планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у оквиру грађевинског земљишта, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:

- појединачни комерцијални и привредни садржаји у ткиву; и
- комерцијално - пословни и производни комплекси у привредним зонама.



Типологија објеката

Објекти су најчешће слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени комерцијално -пословни или производни комплекс.

Појединачни привредни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру зона становања могу се развијати појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји из карте еколошког оптерећења типа А И Б чији је просторни развој условљен потребама околних корисника као што су мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ, ПРИВРЕДНЕ И ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ

Комерцијални објекти су објекти претежно намењени за комерцијалне делатности: пословне, трговину, занатство, угоститељство, финансијске услуге и други пословни простори.

Комерцијалне делатности могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у ткиву, најчешће у централним зонама насеља; и
- комерцијални и пословни комплекси у привредним зонама.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у оквиру грађевинског земљишта, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:

- појединачни комерцијални и привредни садржаји у СТАМБЕНОМ ткиву;

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: а) комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатске радње, ресторани, ветеринарске амбуланте, итд; б) мање производне јединице – мали занатски и производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, итд.

Појединачни производни и пословни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели; и
- у склопу стамбеног објекта: (препука: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту), у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 2000m².

За објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

- приступи-улази у објекте или делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m;
- организација парцеле која садржи производни објекат мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;
- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат од некавалитетних материјала;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту,
- привредне делатности не смеју угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству -буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем итд.;
- у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3.00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици; и

на грађевинској парцели пословног или производног објекта у стамбеном ткиву могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично,
– који могу појединачно бити корисне површине до 30m². За ове објекте важи део дате табеле урбанистичких показатеља, који се односи на компатибилне садржаје.

Привредни објекти су намењени за разноврсне привредне делатности: објекти саобраћајне привреде, складишта, продајни објекти, индустријска и занатска производња, и др.

Привредне делатности могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у ткиву;
- производни комплекси у привредним зонама; и
- привредне зоне посебне намене.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у оквиру грађевинског земљишта, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:

- појединачни комерцијални и привредни садржаји у ткиву; и
- комерцијално - пословни и производни комплекси у привредним зонама.

Намена објекта

На територији општине Лазаревац производне зоне обухватају широк спектар делатности које су обично међусобно повезане, почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објекта саобраћајне привреде, грађевинских погона, преко складишта, робно-транспортних центара, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета.

Комплекси у привредним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Модерна производна локација подразумева решавање више значајних ствари а то су: јасно дефинисане власничко правне односе, зоне су по правилу веће од 2 ха и правилног су облика, за зону постоји одговарајућа планска документација, зона је инфраструктурно опремљена, постоји одговарајућа путна инфраструктура, постоји могућност проширења зоне.

Урбанистички показатељи

Табела бр. 28: За производне комплексе у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

Максимални индекс изграђености (И) 2,0

Максимални индекс заузетости (С) 60%

Максимална спратност: до 16м (осим технолошких објеката)

Минимални % зелених површина 20%

Бр.паркинг места на 100м² 0,5

Типологија објеката

Објекти су најчешће слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени комерцијално - пословни или производни комплекс.

Правила парцелације

Дозвољена је изградња већег броја објекта на јединственој парцели комплекса.

За комерцијалне, пословне и привредне комплексе дефинисана је минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

– минимална величина парцеле = 2000m²

– минимална ширина парцеле = 30,00m

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

Положај објекта на парцели

Објекти у привредним зонама треба да буду организовани тако да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени простори, продајни простори, благајна и сл.), позиционирани према јавној површини (улици), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте комплекса је 5m од регулације саобраћајнице. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница – улазни и контролни пункт комплекса.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је висине вишег објекта, а не мање 5m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Најмање растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 10m.

Висинска регулација

Максимална висина привредних објеката је 16m. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

— 2 m од бочних и задње границе парцеле,

— 6 m према саобраћајници.

Сва неопходна заштитна одстојања – од суседа, појасеви санитарне заштите и др., морају се остварити унутар саме парцеле.

У оквиру комплекса није дозвољено планирање површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Правила за посебне објекте у комплексима

Дозвољава се изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др.

Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су посебни објекти виши од 30m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Посебни објекти у производним комплексима се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и животну средину. Потребна је верификација идејног пројекта на Комисији за планове, пре издавања одобрења за изградњу.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти индустријских зона, складишта, радионице и сл) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општинска служба. Зидане и друге врсте ограда постављају се

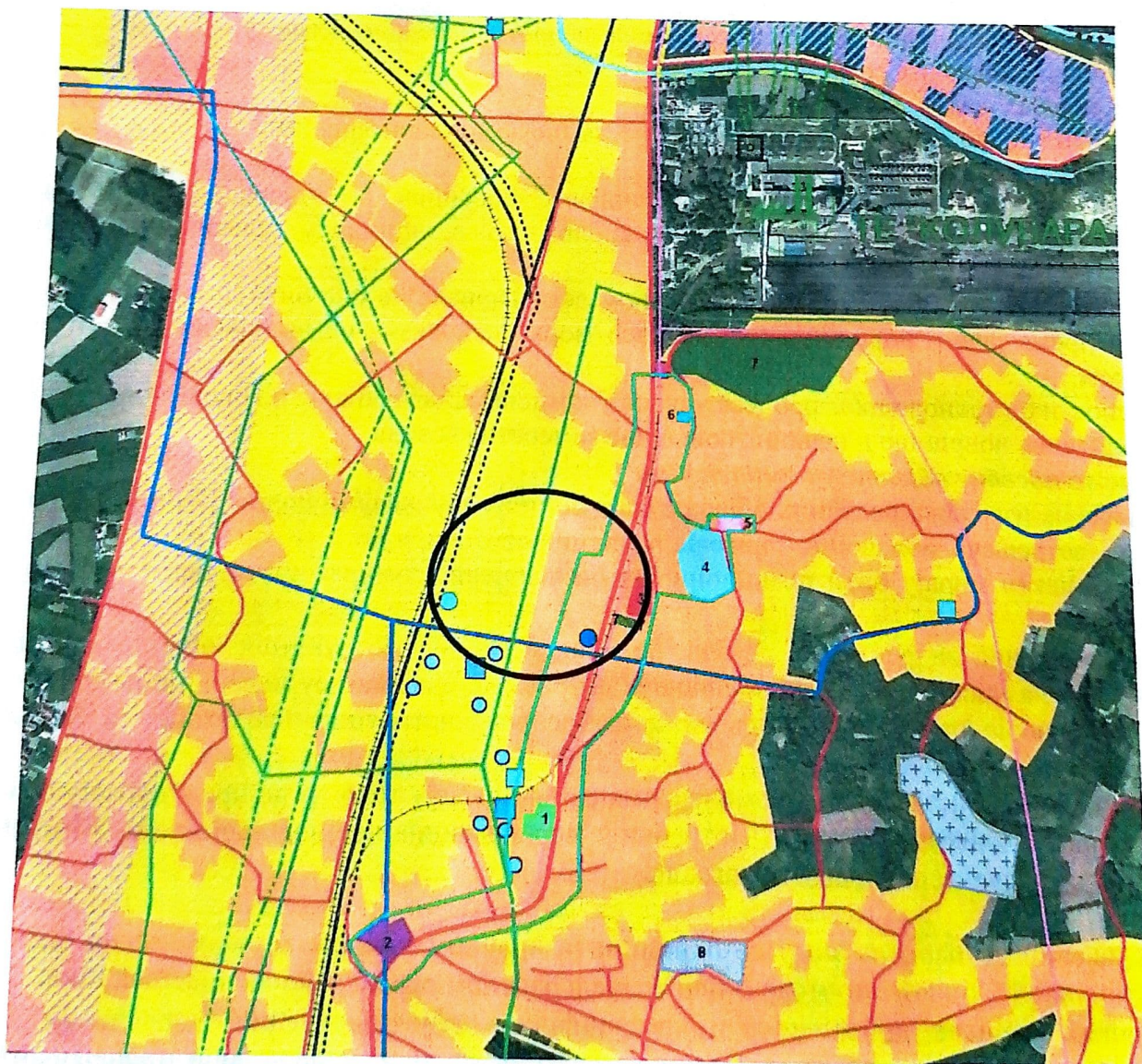
на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини

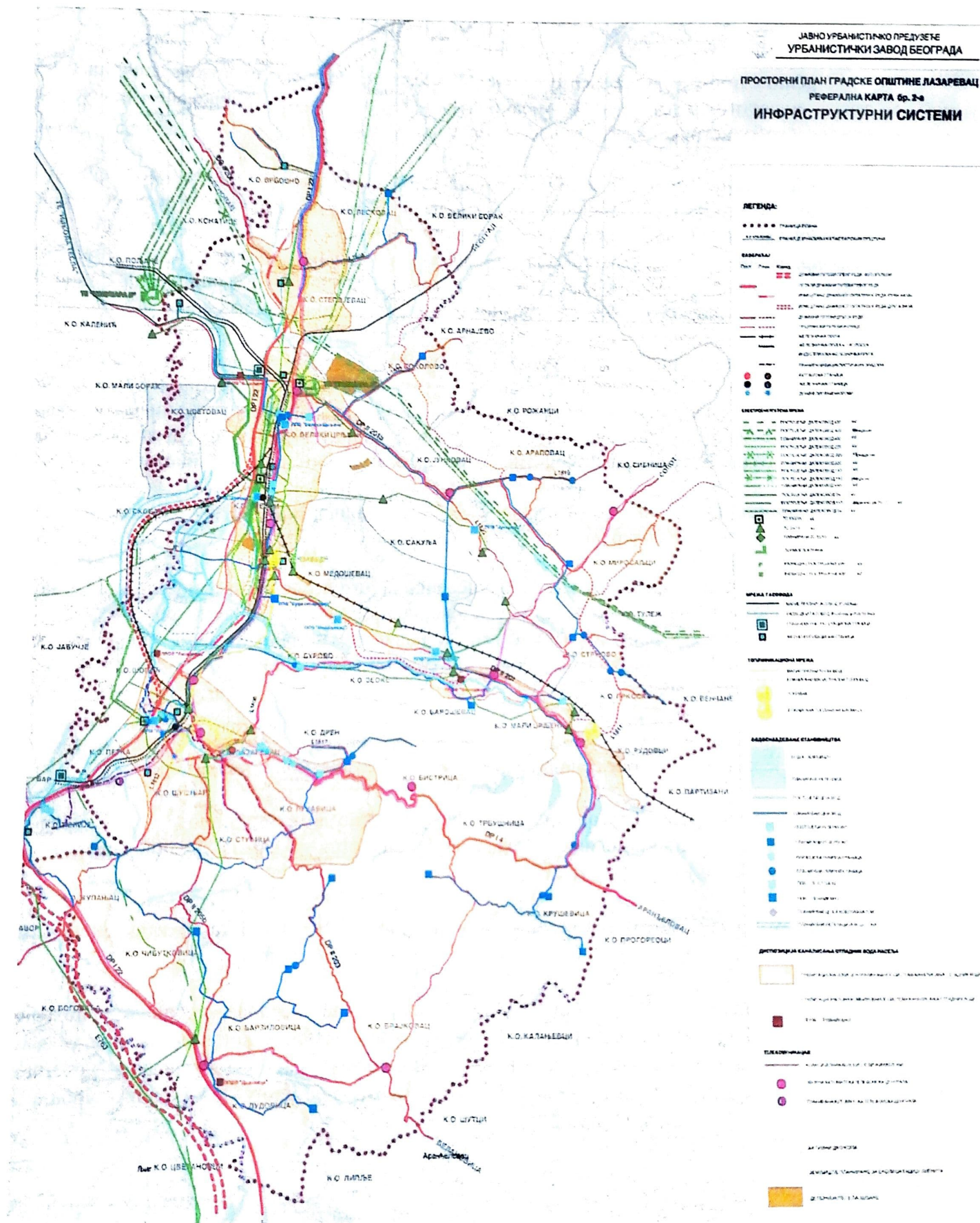
- границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном

- зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90m одређује општинска служба надлежна за послове саобраћаја. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежна градска управа.

- Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано. Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом према риголама, односно улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5% или према септичким јамама до изградње уличне канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.



Предметне парцеле



СМЕРНИЦЕ

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистички пројекат се може изградити и за изградњу објекта који је у функцији обављања делатности пољопривредног газдинства, односно делатности сеоског туристичког домаћинства, наутичког туризма и/или ловног туризма (нпр. објекти за прераду и чување пољопривредних производа, објекти за смештај и исхрану туриста, објекти за производњу енергије из биомасе као обновљивог извора енергије, у функцији пољопривредне производње и сл.), за подручје које није у обухвату планског документа који се може директно применити.

Урбанистичким пројектом може се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објекта, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена, у смислу става 2. овог члана, дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена.

Урбанистички пројекат може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар за израду урбанистичких планова и израду техничке документације.

Израдом урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона. Пре потврђивања урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

Обрађивач

Весна Лазич, дипл.инж.арх.

V. Lazic



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Душан Ненадић, дипл.правник

[Handwritten signature]