

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

**ДЕВЕТА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

2024. година

Предузеће за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «АРПЛАН» д.о.о.
34 300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 80
☎ Тел/факс: 034/703-055, Е-mail: arplan03@gmail.com
Жиро рачун: 325-9500600038646-27

ПРЕДМЕТ: ДЕВЕТА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

НАРУЧИОЦИ: Привредно друштво „Књаз Милош“ А.Д. Аранђеловац,
Крћевачки пут 26

ОБРАЂИВАЧ: ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ
«АРПЛАН», д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ
34 300 Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр. 80

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Зечевит



РАДНИ ТИМ:

ПЕТАР ПЕРИШИЋ, маст.инж.арх.
НИКОЛА ПЕРИШИЋ, маст.инж.арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
ВЛАДАН МАТИЈАШЕВИЋ, дипл.инж.маш.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,

Драгош Перишић, дипл.инж.геод.



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Опис границе плана.....	9
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	9
2.1.Извод из Просторног плана општине Аранђеловац	9
2.2.Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац	10
3. Опис постојеће локације.....	17
3.1. Анализа подручја локације.....	17
3.2. Начин коришћења земљишта у границама плана.....	17
3.3. Основна ограничења и проблеми.....	18
4. Општи циљеви израде Плана	18
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења	18
6. Биланс површина.....	19
7. Закључак	20

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција локације у односу на шире окружење.....	P = 1:1 000
2. Постојећа намена површина - Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац....	P = 1:2 500
3. Планирана намена површина.....	P = 1:1 000
4. Имовинско правни статус земљишта.....	P = 1:2 500

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), „АРПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ДЕВЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

одређујем:

Милан Зечевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0553 03

Директор:
Драгош Перишић, дипл.инж.геод.




На основу члана 38. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 -други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 27. став 5. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", број 32/2019) у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

ИЗЈАВУ

Елаборат за рани јавни увид – девете Измене и допуне **План генералне регулације за насељено место Аранђеловац:**

- је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 -други закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- је урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019);
- је усклађен са планским документима ширег подручја;

Одговорни урбаниста:
Милан Зечевић, дипл. инж. арх.
Број лиценце: 200 0553 03
Лични печат:

Потпис:



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 -други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЗА ИЗРАДУ ДЕВЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

Девета измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место **Аранђеловац** започета је на основу Одлуке о изради Седме измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, коју је донела Скупштина општине Аранђеловац на седници одржаној 24.05.2023.године (бр. одлуке: **06-363/2023-01-2**) и објављена у „Службеном гласнику Општине Аранђеловац“, бр. **3/23**, а затим **довршена** на основу Одлуке о изради Девете измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, коју је донела Скупштина општине Аранђеловац на седници одржаној _____.године (бр. одлуке: _____) и објављена у „Службеном гласнику Општине Аранђеловац“, бр. __/24

За потребе Измена и допуна и допуна Плана, није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину, на основу претходно обављеног поступка о одлучивању, сходно Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004 и 88/2010) и чл. 9 Одлуке о изради **Измена и допуна Плана**, бр. 06-363/2023-01-2 од 24.05.2023.године.године.

Предмет Измене и допуне дела Плана је само део планског документа који се мења, а не плански документ у целини.

Инвеститори израде Девете Измене и допуна и допуна Плана, обезбеђена су од стране Привредног друштва „**Књаз Милош**“ **А.Д. Аранђеловац, Крћевачки пут 26.**

Носилац израде је Општинска управа општине Аранђеловац, Одељење за имвинско правне односе, урбанизм, грађевинарство и стамбено комуналне послове, а **обрађивач** предузеће „Арплан“ д.о.о. из Аранђеловца.

Правни основ за израду Девете измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 -други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Девете измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац организацијом Раног јавног увида.

Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом Плана.

Иако није обавезно прикупити све услове код израде Елабората за јавни увид, већ код Нацрта плана, обрађивач планског документа, предузеће „АрПлан“ д.о.о. Аранђеловац је

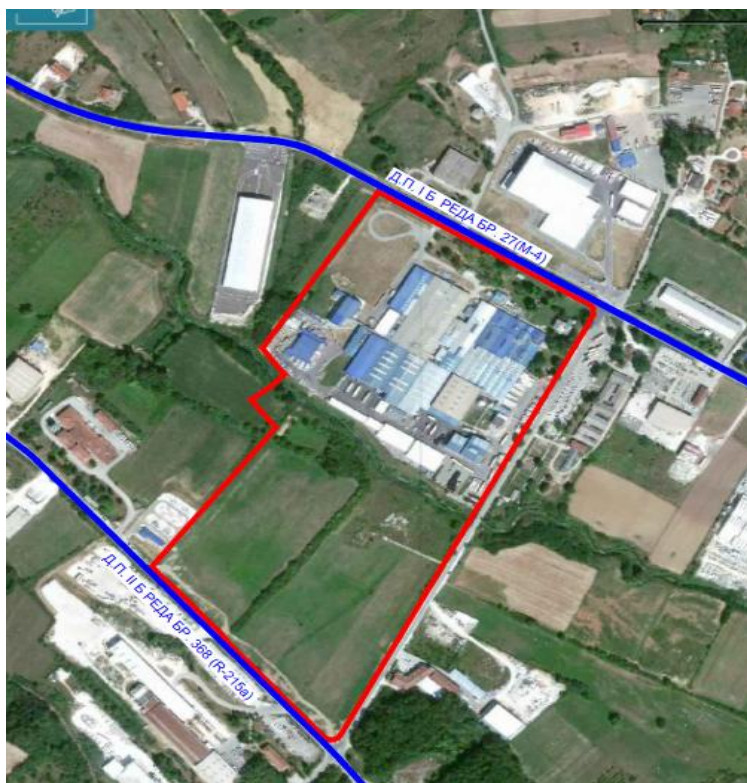
сматрао да је решавање конкретног проблема који се односи на регулисање саобраћајних токова и успостављање нових, преко реке Кубршнице која представља водоток првог реда, од изузетног значаја и да предвиђена планска решења у инфраструктурном смислу, се не могу изградити док се не прибаве сви услови од имаоца јавних овлашћења, па су сходно наведеном, послати захтеви за добијање услова имаоцима јавних овлашћења, дана 24.10.2023. године, који су пристигли закључно са јулом 2024.године. С обзиром да су рокови за израду плана, дефинисани Одлуком о изради плана пробијени, донета је **нова Одлука о изради плана, бр.____ од____**

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје за које се доноси Девета измена и допуна ПГР за насељено место Аранђеловац, захвата зону комплекса Књаз Милош А.Д. Аранђеловац, односно део просторне целине 6 – Приврђивање.

У обухват плана улазе следеће катастарске парцеле: к.п. бр: 1024/2, део 3665, део 1065/3, 1065/6, 1065/7, 1065/10, 1065/13, 1065/14, 1065/15, део 1065/16, 1065/17 и 1065/19, све КО Бања

Укупна прелиминарна површина обухвата Измене Плана износи **18,4746 ха**. Тачан обухват плана дефинисаће се израдом Нацрта плана.



Слика 1. – Граница Измена и допуна плана

За потребе израде Плана коришћене су следеће подлоге:

- Топографски план подручја од интереса размере 1:1000
- Катастарски план предметних парцела у размери 1:1000

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - други закон, 9/20, 52/21 и 62/23),

У случају неког неслагања описа и графичког прилога важи графички прилог бр.1. „Катастарско-топографски план са границом“.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Девете измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац је **Просторни план општине Аранђеловац** („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 32/2011). Плански документ од значаја за ову измену је и План генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14, 8/19, 4/20 и 11/23).

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

(„Службени гласник општине Аранђеловац“, број 32/11)

У одељку II Плански део, 1. Планска решења, 1.3. Просторни развој, дистрибуција становништва и мрежа насеља и јавних служби, 1.3.2. Организација мреже насеља и руралних подручја, наведено је: „Планска концепција је да се формирају два прстена микроразвојних центара у мрежи насеља – први прстен у ужем гравитационом подручју Аранђеловца и други прстен центара на руралном и периферном делу простора општине.

Аранђеловац има функцију општинског центра и мањег урбаног центра у мрежи центара Србије, према Просторном плану Републике Србије, који повезује функционална урбана подручја Београда и Крагујевца. Интензивираће или иницирати развој привредних, културних, институционалних и других веза с Београдом и Крагујевцем и појединим центрима на функционалном подручју Београда (Лазаревац, Младеновац и Љиг), Крагујевца (Топола), Чачка (Горњи Милановац) и Смедерева (Смедеревска Паланка).

ПРИНЦИПИ И ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Визија и принципи просторног развоја

Према **визији** просторног развоја, општина Аранђеловац треба да буде равномерније развијена, конкурентна и територија интегрисана са окружењем (суседним општинама и функционалним урбаним подручјем Београда), атрактивна за инвестирање, што подразумева активирање и мобилизирање територијалног капитала, одрживо коришћење природних и створених ресурса, дугорочну обнову и развој људских ресурса, саобраћајну приступачност према саобраћајним коридорима „Х“ и „Београд-Јужни Јадран“, као и инфраструктурну опремљеност, развој привреде и институција, заштиту животне средине, природног и културног наслеђа као фактора развоја.

Привреда: **Основни дугорочни циљ** привредног развоја општине Аранђеловац јесте постизање пуне запослености и континуирано повећавање економског просперитета локалног становништва, подстицањем динамичног раста у делатностима које су способне за конкурентски наступ на домаћем и извозном тржишту.

У складу са европским принципима индустријске политике, **остваривање општег циља** обухвата следеће:

- 1) подршку развоју предузетништва и стварању амбијента који на локалном нивоу подстиче развој МСП у сектору производње и услуга, приоритетно ради креирања позитивних промена на тржишту рада;
- 2) успостављање одрживе структуре индустрије, подршком ефикасној реорганизацији, реструктуризацији и модернизацији постојећих производних и услужних капацитета, уз диверсификацију економских активности, како на урбаном, тако и на руралним деловима територије општине, у складу са локационо-развојним потенцијалима и ограничењима простора;
- 3) обезбеђење повољних локација и других пословно-инвестиционих услова за развој различитих привредних активности и привлачење домаћих и страних инвеститора;

- 4) побољшање управљања наменским коришћењем земљишта у урбано – индустријским, периурбаним и другим локационо атрактивним зонама;

1.4. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

1.4.1. Основни правци привредног развоја

Привредни развој општине Аранђеловац засниваће се на:

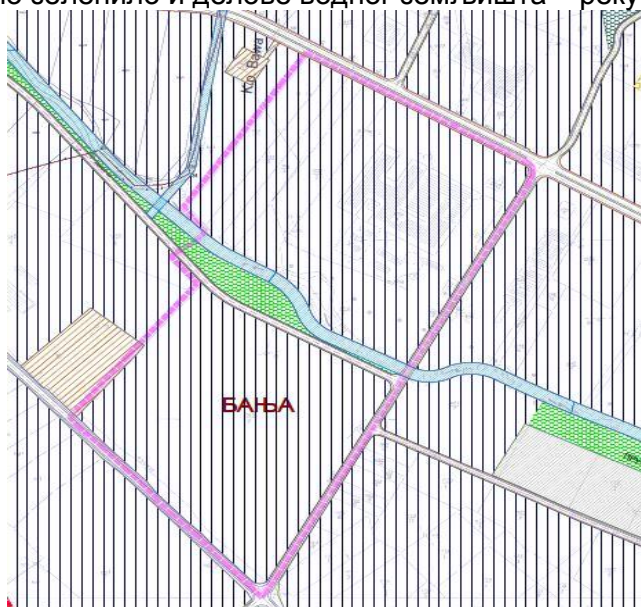
- 1) јачању извозне оријентације привреде, посебно индустријских грана са традицијом и реномеом и пољопривреде;
- 2) подизању квалитета сектора услуга (транспорт, туризам и комплементарне услуге и др.);
- 3) даљем интензивном развоју сектора малих и средњих предузећа (МСП), уз јачање њиховог међусобног повезивања, као основног генератора раста конкурентности и запошљавања;
- 4) повећању транспарентности пословања и побољшању инвестиционе климе.

Основна правила за издвајање локалитета за смештај индустрије и малих и средњих предузећа и за усмеравање размештаја будућих производних погона јесу:

- 1) мала и средња предузећа и остале привредне делатности првенствено се лоцирају у већ активираним или иницираним привредно-индустријским зонама/комплексима/локалитетима и користе постојећи грађевински фонд, уз могућност његове адаптације и реконструкције;

2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14, 8/19, 4/20 и 11/23)

Према **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** ("Сл. Гласник општине Аранђеловац", бр. 66/14, 8/19, 4/20 и 11/23), предметна локација налази се у просторној целини 6 - **ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА – ПРОИЗВОДЊА** и захвата делове површина јавне намене – заштитно зеленило и делове водног земљишта – реку Кубршницу.



Слика 2 – Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац

1.К.П. бр. 1024/2, део 3665, део 1065/6, део 1065/7, 1065/10, 1065/13, 1065/15, део 1065/16, 1065/17 и 1065/19, све К.О. Бања, налази се према **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** ("Сл. Гласник општине Аранђеловац", бр. 66/14) у просторној целини 6 - **ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА - ПРОИЗВОДЊА**, у оквиру површина осталих намена.

Просторна целина 6 - Постојећа индустријска зона "Кубршница" је део планиране просторне целине. На овом простору су велики индустријски капацитети "Књаз Милош", "Кубршница-Универзум", "Победа", "Венчац", "Карбон" (сада Баумит **д.о.о.**), као и бројни мањи производни капацитети, али и површине на којима је завршена или се врши експлоатација минералних сировина.

Постојећа изграђеност ове зоне је око 30%, тако да остаје велика могућност за нову градњу објеката индустрије, производње, комуналних и услужних објеката.

Основна намена: У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинског материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња, сервиси, станице (ТС, мернорегулационе, плинске, бензинске...)

Компатибилне намене: услуге и пословање. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само компатибилна намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска у колико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини;
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини **14.0m** и минималне површине **500m²**;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини **20.0m** и минималну површину **800m²**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПРОИЗВОДЊЕ

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Грађевинска линија

- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 2 (Извод из ПГР-а за насељено место Аранђеловац - Извод из цртежа бр.5: "План изградње и регулације")

Положај објекта на парцели:

- Објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Број објеката на парцели:

- На грађевинској парцели планираној за производњу број објеката зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња других објеката у функцији производње, магацини, гараже, надстрешнице.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 5m;
- Минимално одстојање других садржаја (надстрешнице, помоћни објекти...) је 3,5m;

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- Минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 8m.

Растојање од задње границе парцеле:

- Према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта, али не мање од 5 m.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Индекс заузетости парцеле:

- Максимални индекс заузетости на парцели је 50%.

Слободне и зелене површине:

- Минимални проценат уређених слободних површина на парцели је 30%.

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност објекта:

- Максимална планирана спратност управног дела објекта је П+2;
 - Максимална спратност и висина производног дела зависи од технолошког процеса.
- У правилима грађења по појединим наменама и зонама прописана је максимална спратност објекта. У зависности од габарита објекта, нагиба кровних равни, као и висине самих етажа, висина слемена објекта може бити до 2m различита за исту спратност објекта.

Кота приземља:

- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
- Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни уличне фасаде. Код објекта на терену у паду, нулта кота се рачуна у равни вишље фасаде.

Највећа дозвољена висина:

- Минимална светла спратна висина приземља пословних намена је 4m.
- Максимална светла спратна висина пословних просторија је 6m.
- Максимална спратна висина производних објеката зависи од технолошког процеса.
- Максимална спратна висина објеката складишта, великих магацина и великих трговинских објеката је 14m.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

2. Део к.п. бр. 1065/3 К.О. Бања, налази се према Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац у просторној целини 6, у оквиру површина јавних намена – ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО, док се остали део налази у оквиру површина јавних намена – САОБРАЋАЈНИЦЕ.

3. Део к.п.бр. 3665, део к.п.бр. 1065/6, део к.п.бр. 1065/7 и к.п.бр. 1065/14, све из К.О. Бања налази се према Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац ("Сл. Гласник општине Аранђеловац", бр. 66/14) на ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА – ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ-ВОДОТОКОВИ.

3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕ ЛОКАЦИЈЕ

3.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Привредно друштво „Књаз Милош“ а.д. Аранђеловац је један од највећих произвођача минералне воде, безалкохолних и енергетских пића у Републици Србији. Налази се у Аранђеловцу и на постојећем комплексу површине од преко **10ха** са изграђених преко **30** објеката, има традицију дугу више од **два века**.

Књаз Милош развија, производи и пласира на тржиште пића високог квалитета. Континуирано инвестира у нове технологије и иновације и одржава висок квалитет својих производа уз континуирано побољшање дизајна. Основна делатност је експлоатација, производња и флаширање минералне воде, енергетских напитака, газираних безалкохолних пића и безалкохолних пића.

Производни комплекс предузећа Књаз Милош налази се према **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** у просторној целини 6 - **ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА - ПРОИЗВОДЊА**. Све грађевинске парцеле и објекти у комплексу су усклађени са важећим урбанистичким плановима. Сви објекти унутар производног комплекса поседују валидне грађевинске дозволе издате од стране надлежних органа. Процес издавања дозвола је спроведен у складу са Законом о планирању и изградњи, што подразумева комплетирање свих неопходних докумената, укључујући и пројекте, техничку документацију, сагласности и мишљења релевантних институција.

Комплекс је опремљен комплетном инфраструктуром која укључује прикључке на комуналне мреже (водоснабдевање, канализација, електрична енергија, гас), као и интерне саобраћајницу и паркиралишта. Све инсталације су изведене у складу са важећим техничким нормама и стандардима.

Производни комплекс је усклађен са Законом о безбедности и здрављу на раду. Сви објекти су опремљени адекватним системима за заштиту од пожара, евакуацију и пружање прве помоћи. Редовно се спроводе обуке и вежбе за запослене у циљу унапређења безбедности на раду. Такође, издатоване су све неопходне еколошке дозволе и сагласности које су у складу са Законом о заштити животне средине. Спровођење еколошких мера и управљање отпадом су организовани у складу са важећим прописима, а предузеће редовно прати и извештава о еколошким аспектима свог пословања.

Парцеле обуваћене овом изменом су у власништву компаније Књаз Милош, осим парцела водног земљишта.

Комплекс фабрике, осим изграђеног простора на к.п.бр. 1024/2 КО Бања, чини и неизграђена к.п.бр1065/19 КО Бања која се налази са супротне стране реке Кубршнице.

У оквиру простора обухваћеног овом изменом и допуном нема евидентираних природних и културних добара.

3.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

План генералне регулације за насељено место Аранђеловац је донет 2014. године. У току примене овог Плана, уочени су недостаци односно настале су промене у обухваћеном простору и јавила се тенденција развоја планског подручја што је и повод да се донесе Одлука о изради девете измене и допуне ПГР.

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних

услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

У циљу развоја обухваћеног простора и шире околине потребно је испитати планиране намене и извршити повезивање посебних делова фабричког комплекса преко реке Кубршнице.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде девете измене и допуне плана генералне за насељено место Аранђеловац је усаглашавање урбанистичких решења са новонасталим променама у простору и тенденцијама развоја привреде, као и преиспитивање датих планских решења, у првом реду решавање и успостављање оптималног саобраћајног решења фабрике Књаз Милош.

У складу са анализом ширег подручја, као и потребама инвеститора, потребно је да се укине део јавне саобраћајне површине на к.п.бр. 1065/16 и површина јавне намене – заштитно зеленило на к.п.бр. 1065/13, 1065/17 и делу 1065/7 КО Бања, као и да се изградњом мостова повеже парцела на којој се налази постојећи комплекс 1024/2 КО Бања са наспрамним парцелама преко реке Кубршнице.

Такође, иновације у области логистике и складиштења су много промениле услове у периоду од усвајања основног ПГР-а до данас. Наиме, висина од 14 метара не задовољава потребе најсавременијих решења – аутоматизованих складишта које досежу висину и до 40 метара. Имајући у виду ову чињеницу, као и да се планирају велике инвестиције у наредном периоду, услови спратности складишних објеката се морају ускладити са висинама за производне објекте.

Pallet conveyor – primer povezivanja između dva skladišta



Pallet conveyor – primer povezivanja između dva skladišta



5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

Крајем 2021. и почетком 2022.г. Књаз Милош је започео пројекат изградње производне хале са магацинским просторима на парцели 1024/2 и делу к.п. бр.3665 обе К.О. Бања. Током 2022.г. у оквиру свог развојног плана, ова компанија је утврдила да су потребни додатни магацински капацитети и има план да гради најсавременији магацински простор на парцели 1065/19 КО Бања на којој има право својине и која се налази са друге стране реке Кубрнице која представља водоток првог реда.

Како би се парцеле које се налазе са супротних страна реке повезале на начин који одговара производном и логистичком процесу, потребне су одређене измене Плана генералне регулације са насељено место Аранђеловац („Сл. Гласник општине Аранђеловац“, бр. 66/14, 8/19, 4/20, 8/21 и 11/23). Наиме, ПГР-ом је к.п.бр. 1065/16 КО Бања предвиђена за површину јавне намене – саобраћајница, а к.п.бр. **1065/3** К.О. Бања за површину јавне намене – заштитно зеленило. Овако предвиђено решење, представља препреку за даљи планирани развој производње (која не може да се обавља без адекватних магацинских капацитета), тачније представља препреку за функционално повезивање два дела истог производног комплекса. Имајући у виду да се између парцеле налази река, а након реке је планирана јавна саобраћајница, постојање ове саобраћајнице онемогућава план повезивања парцела и несметано функционисање у оквиру самог комплекса.

Уколико би предметна саобраћајница остала у Плану, једини начин за успостављање саобраћаја између ових парцела би био да теретно возило излази и улази у комплекс преко јавних саобраћајних површина више пута у току радног времена што би повећало интензитет саобраћаја на постојећем путу. Додатно, ово значило да би морало да се упосли изванредан број теретних возила за превоз робе од производње до магацина што би овај пројекат квалификовало као нефункционалан, неекономичан и услед тога би вероватно био одбачен предлог за финансирање истог од релевантних органа.

Уколико би се предметна саобраћајница брисала из ПГР-а, две подцелине истог производног комплекса би се могле повезати одговарајућим **МОСТОМ**, док би се производни део са парцеле 1024/2 КО Бања могао повезати са магацинским делом на парцели 1065/13

КО Бања **савременим палетним пругама**, које би прелазиле ваздушном линијом преко реке, све у складу са одобрењима у чијој надлежност су питања у области управљања водама и коришћењу вода.

Производни комплекс је одлично повезан са свим саобраћајницама и путним првцима и то:

- Са јужне стране директно је ослоњен на градску саобраћајницу која се поклапа са државним путем IIБ реда број 368 (по старој категоризацији државни пут другог реда Р-215а) и уз постојећу саобраћајницу са југоисточне стране;
- Са северне стране на јавну саобраћајницу која се поклапа са државним путем IB реда број 27) по старој категоризацији М-4) и са југоисточне стране на постојећу саобраћајницу која излази на државни пут државним путем IIБ реда број 368.

Планирана саобраћајница на парцели 1065/16 КО Бања је можда приликом доношења плана 2014. године, имала своју функцију кроз планирану намену, али данас у новим околностима, не може допринети унапређењу градског саобраћаја, јер је предметни потез окружен саобраћајницама, а и сама компанија кроз чије земљиште пролази је не би ни користила.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1.

Табела бр. 1 - Биланс постојећих и планираних намена површина

	Постојећа/Планирана намена површина	Постојеће		Планирано	
		ha	%	ha	%
А	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	17.9854	97.35	17.9854	97.35
	Површине јавних намена	0.8734	4.73	0.1505	0.81
1	Заштитноо зеленило	0.5592	3.03	0.0580	0.31
2	Саобраћајнице	0.3142	1.70	0.0925	0.50
	Површине осталих намена	17.1120	92.62	17.8349	96.54
1	Производња	17.1120	92.62	17.8349	96.54
Б	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	0.4892	2.65	0.4892	2.65
1	Водно земљиште	0.4892	2.65	0.4892	2.65
	УКУПНО ПОВРШИНА IX ИЗМЕНЕ ПГР	18.4746	100.00	18.4746	100.00

7. ЗАКЉУЧАК

Основни циљ израде девете измене и допуне плана генералне за насељено место Аранђеловац је усаглашавање урбанистичких решења са будућим променама у простору и тенденцијама развоја, као и преиспитивање датих планских решења, што је и графички приказано у граф.прилогу број 4 – *Планирана намена површина*.

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложено је решење којим је дефинисана намена у обухваћеном простору даље разрађивати кроз Нацрт плана.

Просторно решење је урађено на основу смерница из планске документације вишег реда, анализе постојећег стања односно новонасталих промена у простору као и тенденције наручилаца за даљи развој обухваћеног простора.

Рани јавни увид се оглашава у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања, изграђености простора, на основу ПГР за насељено место Аранђеловац и Просторног плана општине Аранђеловац.

Саставни део елабората је:

Графичи прилози:

1. Диспозиција локације у односу на шире окружење.....P = 1:1 000
2. Постојећа намена површина - Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац...P = 1:2 500
3. Планирана намена површина..... P = 1:1 000
4. Имовинско правни статус земљишта.....P = 1:2 500

Документациони део:

- Општа документација
- Одлука о изради плана



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Милан Зечевић,
дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Диспозиција локације у односу на шире окружење.....P = 1:1 000
2. Постојећа намена површина - Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац...P = 1:2 500
3. Планирана намена површина.....P = 1:1 000
4. Имовинско правни статус земљишта.....P = 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА