



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

Број предмета: ROP-MSGI-5576-LOCA-10/2025

Заводни број: 003426955 2025 14810 005 001 000 001

Датум: 29.09.2025.

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву „Хенкел Србија“ д.о.о. Београд, ул. Булевар ослобођења, бр. 383 за измену локацијских услова број ROP-MSGI-5576-LOC-1/2017, заводни број 350-02-00066/2017-14 од 06.04.2017. године а за потребе измене грађевинске дозволе број ROP-MSGI-5576-СПИИ-3/2018, заводни број 351-02-02991/2017-07 од 19.03.2018. године, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 128/2020, 116/2022 и 92/23 – др. закон), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а, 133. став 2. тачка 4. и члана 142. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14-исправка, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр. 96/23), у складу са Планом генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17), Урбанистичким пројектом комплекса фабрике „Хенкел Србија“ д.о.о. Београд у Крушевцу (Потврда Одсека за урбанизам и грађевинарство Градске управе града Крушевца, број 350-184/2018 од 09.10.2018. године) и овлашћењем садржаним у решењу министра бр. 003202275 2925 14810 010 006 000 001 од 18.07.2025. године, издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- I. За изградњу објекта СВР 2, реконструкцију и припајање објекту СВР 1 и магацину сировина уз уградњу јединствених технолошких линија за производњу средстава за освежавање и негу тоалета, на к.п. 2880 К.О. Дедина, на територији града Крушевца, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17) и Урбанистичким пројектом комплекса фабрике „Хенкел Србија“ д.о.о. Београд у Крушевцу (Потврда Одсека за урбанизам и грађевинарство Градске управе града Крушевца, број 350-184/2018 од 09.10.2018. године).**

Прикључци за инфраструктури и прикључак на јавну саобраћајницу се налазе на кп бр. 2880 К.О. Дедина.

Категорија објеката: В, Класификациони број: 125103

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планирана намена:

Катастарска парцела бр. 2880 К.О. Дедина се налази у обухвату Плана генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17), у Урбанистичкој целини 7.2. у којој је утврђена претежна намена – привредне делатности ПД-01.

У овој урбанистичкој целини привредне делатности подразумевају: индустријску производњу која се може организовати у оквиру индустријских комплекса, као и сервисе, складишта, занатску производњу и сл.

Привредне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели.

У оквиру намене привредних делатности могућа је комерцијална делатност као компатибилна, уколико се за тим укаже потреба власника комплекса. За комерцијалне делатности се користе урбанистички параметри дефинисани за ПД-01.

тип	макс. спратност	макс. Из (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ПД-01	П+2 до 18м	40	1.500	30

На грађевинској парцели је могућа изградња и посебних објеката, као што су фабрички димњаци, торњеви, рекламни стубови и сл., који се не урачунавају у бруто развијену грађевинску површину и постављају се унутар дозвољених грађевинских линија.

За инфраструктурне објекте и објекте у функцији технолошког процеса се може утврдити и већа висина. Уколико су виши од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу објеката привредних делатности типа ПД-01 може бити површине и ширине мање за 10%, уколико је то катастарски затечено стање или се таква парцела може формирати пројектима парцелације или препарцелације.

Дозвољени урбанистички параметри су 10% мањи од утврђеног максималног индекса заузетости, минималне површине парцеле и минималне ширине фронта парцеле.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребан је организовати и претоварно – манипулативне површине. Остатак парцеле уредити као слободну и зелену површину.

Минимални проценат зелених и слободних површина износи 30%. Изузетно, проценат може бити мањи у случају потребе организовања веће површине манипулативног простора, али не мањи од 20%.

Зелене и слободне површине у оквиру парцеле, функционално и естетски уредити, у складу са потребама простора, као заштитно зеленило и зеленило које је битан елемент у еколошкој валоризацији простора (висока листопадна и четинарска вегетација, жбунасто растиње и травнате површине).

Планом генералне регулације Исток 2 („Сл. лист града Крушевца“, бр. 5/17) предвиђена је разрада изградом Урбанистичког пројекта за Урбанистичку целину 7.2.

Урбанистичким пројектом комплекса фабрике „Хенкел Србија“ д.о.о. Београд у Крушевцу, потврђеним од Одсека за урбанизам и грађевинарство Градске управе града Крушевца, број 350-184/2018 од 09.10.2018. године, на парцели су остварени следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости $I_z = 24,5\%$
- спратност објекта од П до П+1

Висина објекта зависи од технолошког процеса, и преузета је из идејних решења и у складу је са дозвољеним висинама.

Одступања у димензијама планираних објекта и површинама су могућа. Тачне димензије објекта дефинисаће се техничком документацијом која је неопходна у поступку добијања грађевинске дозволе.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем за измену локацијских услова број ROP-MSGI-5576-LOC-1/2017, заводни број 350-02-00066/2017-14 од 06.04.2017. године а за потребе измене грађевинске дозволе број ROP-MSGI-5576-CPH-3/2018, заводни број 351-02-02991/2017-07 од 19.03.2018. године, планирана је изградња објекта СВР 2, реконструкција и припајање објекту СВР 1 и магацину сировина уз уградњу јединствених технолошких линија за производњу средстава за освежавање и негу тоалета, на к.п. 2880 К.О. Дедина, на територији града Крушевца

Сажети технички опис измене:

Развојним планом фабрике “Хенкел Србија” у Крушевцу изграђени су објекти СВР 1 са транспортним мостом (према ЛН објекат број 33-Објекат за производњу куглица за тоалет) и Магацин сировина. У овом погону се производе бреф куглице за негу и освежавање тоалета. Предвидјеним проширењем капацитета за исти производ добијена је грађевинска дозвола за још један погон СВР 2 са транспортним мостом. Уз објекат СВР2 изведени су и пратећи објекти силоса за натријум сулфат танкване на улазу за истовар сировина и тунела за темперирање сировина. Објекти СВР 1 са транспортним мостом, Магацин сировина и СВР 2 са транспортним мостом пројектовани као објекти у низу, у којима се одвија исти технолошки процес. Проширењем капацитета указала се потреба за повезивањем ова три објекта у један (са остварењем хоризонталне комуникације међу њима), ради несметаног обављања истог технолошког процеса и крајњег производа који се добија у њима. У циљу обједињавања технолошког процеса приступа се изради пројекта измене грађевинске дозволе за објекат СВР 2 са транспортним мостом и реконструкције и припајања објекта СВР 1 са транспортним мостом и Магацина сировина.

Реконструкција објекта СВР1 односи се на технолошки процес – повећава се производни капацитет додавањем нове производне линије на месту складишта амбалаже. Интервенција у грађевинском смислу се односи на уклањање преградног зида складишта.

Измена грађевинске дозволе за објекат СВР2 се тражи из разлога што објекат има грађевинску али не и употребну дозволу а у међувремену је унутра уклоњен магацин боја и

додата нова линија за производњу новог производа „Bright gel,-а. Измена у објекту СВР2 односи се на технолошки процес: повећава се производни капацитет и додаје нова линија за производњу новог производа „Bright gel,, која производи производе исте намене – освежавање и нега тоалета а све без измене спољашњих габарита објекта за који је исходована грађевинска дозвола. Интервенција у грађевинском смислу се односи на уклањање преградног зида магацина боја „отварање,, нових врата за запослене на фасади, промена намене просторија у административном делу и постављање пратећих садржаја споља:

- истоварно место за сировине испред СВР2 (96.8m^2)
- тунела за темперирање сировина испред СВР2 (47.8m^2)
- силоса за натријум сулфат уз постојећи силос (7.9m^2)
- плато за сместај контејнера уз СВР1 (100m^2)
- чилери и топлотне пумпе уз СВР2
- чилери уз СВР1

Измена у објекту Магацин сировина односи се на промену намене, чиме се део објекта припада производњи (а све унутар постојећих габарита објекта).

Димензије новоформираног објекта су $217.64\text{m} \times 64.18\text{m}$. За апсолутну нулу објекта је усвојена кота $\pm 0.00 = 146,25\text{m}$. Објекат је спратности П+0, осим у делу за Радничке просторије и канцеларијски простор у коме је П+1. Са све четири стране је окружен интерним саобраћајницама, тако да је сем несметаног транспорта и допреме, омогућен и несметан приступ ватрогасних возила са свих страна објекта.

Обједињени објекат чине Објекат СВР 1 са транспортним мостом, Магацин сировина и СВР 2 са транспортним мостом, који су и су пројектовани као објекти у низу.

СВР1 има 9 производних линија, које се надовезују на линије за паковање, и намењен је само за Bref производ.

СВР2 има укупно 10 линија за паковање, које су повезане на спирале за палетизер (8 линија за Bref, 1 линија за Bright gel и 1 линија за Canvas) + Multipak (ручно паковање, није повезана на спирале за палетизер, може се налазити било где у погону јер не захтева никакве посебне технолошке услове).

Производи обједињеног објекта су: Стандардне Bref куглице и Bright gel.

У обједињеном објекту су предвиђене све потребне инсталације.

Објекат се прикључује на постојеће инсталације на парцели фабрике Хенкел.

Основни подаци о објекту и локацији

Dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcels:	262.294.00m ²
	ukupna BRGP nadzemno: svi objekti	45.926.00m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina: SVR 1 sa transportnim mostom Magacin sirovina SVR 2 sa transportnim mostom	13.828.88m ²
	ukupna NETO površina:	12190.38m ² +843.42m ² =13033.80m ²
	BRUTO površina prizemlja:	12190.38.13m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	52.653.00m ²
	spratnost :	P+0; P+1
	visina objekta:	cca: +8.20; +11.20
	apsolutna visinska kota:	cca: +154,45; +157,45
	spratna visina:	cca: 2,81m – 9,53m
Posebni delovi objekta	broj stanova:	/
	broj poslovnih prostora:	1
	broj garaža/garažnih mesta:	/
	broj parking mesta:	Obezbedjen parking u okviru kompleksa
Materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Termoizolacioni prefabrikovani panel
	orijentacija slemena:	Severoistok-jugozapad
	nagib krova:	2%
	materijalizacija krova:	Slagani termoizolovani krov
Procenat zelenih površina:	.	20%
Indeks zauzetosti:	.	20.07%
Indeks izgrađenosti:	.	0.20

III. ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Новопланирани објекат се прикључије на водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу у комплексу.

На јавну саобраћајну површину се прикључује преко интерних саобраћајница.

IV. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе:

При пројектовању и изради техничке документације у свему се придржавати Решења Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-5576-LOCA-10-HPAP-3/2025 од 19.09.2025. године.

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње:

При пројектовању и изради техничке документације придржавати се Информације Министарства заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-5576-LOCA-10-HPAP-4/2025 од 04.09.2025. године.

Услови заштите од пожара:

Техничку документацију радити у свему у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу, број у систему ROP-MSGI-5576-LOCA-10-HPAP-5/2025 од 19.08.2025. године.

V. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе измене локацијских услова за изградњу објекта СВР 2, реконструкцију и припајање објекту СВР 1 и магацину сировина уз уградњу јединствених технолошких линија за производњу средстава за освежавање и негу тоалета, на к.п. 2880 К.О. Дедина, на територији града Крушевца, Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-5576-LOCA-10-HPAP-3/2025 од 19.09.2025. године;
- Информацију Министарства заштите животне средине, Београд, број у систему ROP-MSGI-5576-LOCA-10-HPAP-4/2025 од 04.09.2025. године;
- МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу, број у систему ROP-MSGI-5576-LOCA-10-HPAP-5/2025 од 19.08.2025. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за измену локацијских услова за изградњу објекта СВР 2, реконструкцију и припајање објекту СВР 1 и магацину сировина уз уградњу јединствених технолошких линија за производњу средстава за освежавање и негу тоалета, на к.п. 2880 К.О. Дедина, на територији града Крушевца, израђено од стране „Делта Инжењеринг“ д.о.о. из Београда, ул. Заплањска бр. 86.

- VI. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.
- VII. Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- VIII. Издавањем ових локацијских услова остају да важе локацијски услови број ROP-MSGI-5576-LOC-1/2017, заводни број 350-02-00066/2017-14 од 06.04.2017. године, осим у делу који се односи на описане измене.
- IX. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

Поука о правном леку: На локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Милица Негић