

Društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju
i promet građevinskog materijala „Jelen Do“

Priloga			
02-11-2022			
Opis	Broj	Prilog	Rok
03	494		

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–659/22

14.10.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Јелен До“ ДОО из Јелен До, Пожега бр. на основу члана 53 став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и Плана детаљне регулације „Индустријске зоне Јелен До („Сл. лист општине Пожега“ бр. 6/16), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима изградње
на катастарској парцели бр. 55/6 КО Јелен До

1. ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

- Катастарска парцела 55/6 КО Јелен До налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом детаљне регулације „Индустријске зоне Јелен До („Сл. лист општине Пожега“ бр. 6/16).

2. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ

- Према намени површина дефинисаној Планом детаљне регулације „Индустријске зоне Јелен До („Сл. лист општине Пожега“ бр. 6/16), катастарска парцела број 55/6 КО Јелен До припада **индустријским делатностима – Просторна целина Б, зона VII**.

3. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Правила уређења простора - просторна целина "б":

Зона VII. Радни плато у склопу индустријског комплекса "Грабовик"

- Површина: 8.58 ha;
- Намена: **Индустријска делатност** - Радна зона каменолома "Грабовик"
- Дозвољена категорија делатности: **Д**;

Индустријски објекти:

Објекти и постројења за примарну и секундарну прераду, привремени смештај и сепарацију експлоатисане сировине - дробилице камена, кречна пећ, силоси агрегата, силоси енергената, остали силоси, транспортне траке, командна зграда, постројења за хидратацију,

лабораторије, пакирнице готових производа, приручни магацински објекти, помоћни и други технолошки објекти и опрема;

Остали објекти:

техничко-технолошки објекти инфраструктуре (трафостанице, хидротехнички објекти-пумпе, резервоари, филтери...) и остали помоћни садржаји у функцији основне намене;

Према нивоу еколошког оптерећења, у оквиру планираних намена, могу се реализовати различите категорије привредних делатности из категорија **А, Б, В, Г, и Д** (категоризација еколошког оптерећења дефинисана Просторним Планом Општине Пожега), уз специфичне услове заштите животне средине дефинисане овим Планом за делатности из категорија **В, Г и Д**. У том смислу, могу се планирати следеће делатности и објекти:

- **КАТЕГОРИЈА А** – делатности и објекти са еколошким оптерећењем знатно испод граничних вредности. Не генеришу опасан отпад и немају ризик од хемијских удеса. У њих спадају улсужни и угоститељски садржаји, продавнице прехранбене и робе широке потрошње, технички сервиси, занатске радње, административни садржаји, представништва и слично;
- **КАТЕГОРИЈА Б** – делатности и објекти са ниским нивоом еколошког оптерећења. У њих спадају специјализоване радионице, складишта грађевинског материјала, хангари и слично. Потребне су мере заштите од буке (Ниво буке 55-60дБ) и вибрација;
- **КАТЕГОРИЈА В** – делатности и објекти са средњим утицајем на окружење. Генеришу мање количине опасних материја уз постојање ризика од хемијског удеса, али са малим последицама по непосредну околину. Остварују ниво буке 60-65дБ. У њих спадају робнотрговински центри, већа складишта и магацини и слично. За ове делатности се морају спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.
- **КАТЕГОРИЈА Г** – делатности и објекти које могу имати велики утицај на животну средину. Могу поседовати веће количине опасних материја, мање количине врло токсичних материја, уз ризик од великог хемијског удеса. Карактерише их велики ризик по здравље људи и околину, као и ниво буке 65-70дБ. У њих спадају метало-прерађивачка индустрија, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Захтевају спровођење техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. За ове делатности захтева се обавезна израда Стратешке процене утицаја објеката/комплекса на животну средину.
- **КАТЕГОРИЈА Д** – делатности и објекти који могу имати веома велики утицај на животну средину регионалног нивоа. Могу поседовати велике количине опасних и врло токсичних материја, уз ризик од веома великог хемијског удеса, са могућношћу и прекограничних утицаја на животну средину и здравље људи. Карактерише их повећани ниво буке изнад 70 dB. Захтевају спровођење техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. За ове делатности захтева се обавезна израда Стратешке процене утицаја објеката/комплекса на животну средину.



4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ

Општа правила регулације и нивелације

Регулациона линија

Предложеним решењем утврђен је нови положај регулационе линије према планираним јавним саобраћајним површинама унутар комплекса и према јавним површинама изван граница плана. У смислу организације садржаја и положаја грађевинских објеката, положај Регулационе линије је обавезујући.

Грађевинска линија

Предложеним решењем утврђене су грађевинске линије у оквиру дефинисаних зона. Положај грађевинских линија дефинисан је у односу на регулациону линију, а у складу са конкретном наменом и планираном организацијом дефинисаних зона. Утврђене грађевинске линије на парцелама, заједно са прописаним минималним удаљењима објеката од граница ка суседним парцелама (који су дефинисани посебним условима за изградњу објеката по зонама), формирају зону грађења у оквиру које је могуће вршити изградњу нових објеката, у свему према осталим условима и параметрима дефинисаним овим Планом. Унутар дефинисане зоне грађења могућа је слободна организација планираних садржаја, у складу са осталим показатељима дефинисаним планом.

- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката);
- Подземни делови објеката могу прелазити дефинисане грађевинске линије, али искључиво у границама предметних парцела, уколико се у том појасу не налазе водови инфраструктуре;
- Препусти преко утврђених грађевинских линија према регулацији и бочним страна парцела нису дозвољени;

Положај грађевинских линија дат је на графичком приказу бр. 05 "Регулациононивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање"

Нивелација објеката

- Максимална спратност објеката на подручју износи П+2+Пк;
- Максимална спратност објеката по зонама дата је појединачно у склопу правила грађења за дефинисане зоне;
- Максимална висина објеката није условљена;
- Дефинисана максимална спратност се не односи на технолошке објекте, постројења и опрему каменолома;
- У случају пројектовања косог крова, максимална висина назидка износи 160 цм од коте готовог пода поткровне етаже;
- Кота приземља објекта у односу на место приступа објекту се може подићи за максимално 0.20 метара за пословне намене и комерцијалне делатности. Ова висина се у циљу прилагођавања конфигурацији терена може кориговати у складу са локалним условима на локацији за максимално 40 цм, тако да укупна висина приземља износи 0.6 метара у односу на коту приступа у објекат;
- Објекат може имати подземне или сутеренске просторије уколико за то не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе


5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА

Поред "Општих правила изградње и уређења", која важе за све дефинисане зоне (зоне I - X), услова дефинисаних у поглављу "Урбанистички услови за изградњу јавне инфраструктурне мреже и објеката" као и услова дефинисаних у поглављу 9.8.1 "Урбанистичке мере и услови заштите животне средине", утврђена су и Посебна правила уређења и изградње објеката у зонама. Правила се односе на максимално дозвољене урбанистичке параметре, које је могуће остварити, услове и начине уређења локације, као и остале посебне услове.

Основни елементи посебних правила уређења и изградње објеката (намена, спратност, начин спровођења) приказани су и на графичким прилозима.

VII - радни плато каменолома "Грабовик"

Целина	Просторна целина "Б" – Индустијски комплекс "Грабовик"
Површина зоне	8.58 ha
Намена зоне	Индустијска делатност – Радна зона каменолома "Грабовик"
Дозвољена делатност	Д;
Намена објеката	<ul style="list-style-type: none"> • Индустијски објекти: Објекти и постројења за примарну и секундарну прераду, привремени смештај и сепарацију експлоатисане сировине - дробилице камена, кречна пећ, силоси агрегата, силоси енергената, остали силоси, транспортне траке, командна зграда, постројења за хидратацију, лабораторије, пакирнице готових производа, приручни магацински објекти, помоћни и други технолошки објекти и опрема; • Остали објекти: техничко-технолошки објекти инфраструктуре (трафостанице, хидротехнички објекти-пумпе, резервоари, филтери...) и остали помоћни садржаји у функцији основне намене;
Постојећи објекти	Дозвоља ва се задржавање постојећих објеката уз могућност извођења радова на инвестиционом и текућем одржавању, реконструкцији, санацији и адаптацији;
Правила парцелације	Могућа је израда пројеката парцелације и препарцелације;
Минимална површина грађевинске парцеле	1500 м ²
Минимална ширина фронта парцеле (комплекси)	20 м
Максималан индекс (степен) заузетости парцеле	0.4 (40%)



Максималан индекс изграђености	-
Правила изградње	*Уз општа правила уређења и изградње
Положај грађевинске линије	Према графичком прилогу
Положај објеката	<ul style="list-style-type: none"> - Према утврђеним грађевинским линијама - Минимално удаљење од суседних парцела друге намене 15м
Максимална спратност објеката	Производни објекти и постројења _ П+технолошка висина Остали објекти _ П+1+Пк Помоћни објекти _ П+Пк

Максимална висина објеката	Производни објекти и постројења _ технолошка висина Остали објекти _ у складу са технологијом
Правила уређења	*Уз општа правила уређења и изградње
Саобраћајне површине	<ul style="list-style-type: none"> - Обезбедити стабилну мрежу интерних асфалтираних саобраћајница у радној зони - На парцели обезбедити уређен манипулативни простор, као и паркинг за различите врсте возила
Паркирање	На парцели
Зеленило	<ul style="list-style-type: none"> - Планирати минимум 15% зелених површина у директном контакту са тлом; - Према јавним саобраћајним површинама, суседним парцелама ван обухвата Плана, као и према суседној зони V, планирати подизање заштитног зеленог појаса минималне ширине 15 м (не односи се делове где је дозвољена изградња), - Зелени заштитни појас улази у обрачун укупно остварених зелених површина
Ограђивање парцеле	- Чврстом оградом до висине 220 цм
Посебни услови заштите	
Заштитни појас	- Према извештају о Стратешкој процени утицаја Плана на животну средину) у виду зона забрањене градње и/или зелених уређених простора
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> - За све објекте из категорије "Д", неопходна је израда Урбанистичког пројекта - На основу извештаја стратешке процене утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе I пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, обавезна је примена заштитних растојања од окружења и предузимање мера заштите животне средине за локалитете и појединачне производне капацитете; - На основу извештаја стратешке процене утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе I пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, обавезно је пре изградње објеката покренути поступак процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине у вези доношења одлуке о изради/не изради Студије о процени утицаја на животну средину.



Мере заштите животне средине еколошке зоне „Грабовик”

- реализација планираних пројеката се мора спровести у складу са прописаним урбанистичким параметрима, правилима уређења и правилима грађења у Плану детаљне регулације индустријске зоне „Јелен До”;

- обавезно је исходавање и поштовање услова надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја, радова и инфраструктурних система;

- системи за отпашивање морају бити повезан са уређајем за пуштање у рад, тако да се постројење не може ставити у погон без истовременог деловања уређаја за одвођење прашине;

- инсталирани систем за отпашивање, одржавати у функционалном и исправном стању;

- вршити редовну контролу функционалности врећастих филтера и замену филтер врећа;

- вршити редовно одржавање уређаја који производе буку (дробилице, сита, силоси, млинови, вентилатори);

- обавезна је изградња вишекоморних непропусних септичких јама као прелазног решења до изградње постројења за пречишћавање отпадних санитарно-фекалних вода;

- потенцијално зауљене атмосферске воде са манипулативних површина одвести системом канала са решеткама у таложник - сепаратор масти и уља;

- чишћење таложника-сепаратора уља и масти се мора поверити искључиво овлашћеном оператеру који поседује дозволу за управљање опасним отпадом на даљи третман. Учесталост чишћења одредити током експлоатације пројекта;

- прање свих површина (асфалтираних, бетонираних, поплочаних), на којима се очекује таложње загађујућих материја (радионице, перионице), вршити према програму; отпадне воде од прања површина морају бити третиране у таложнику сепаратору масти, уља и нафтних деривата пре упуштања у реципијент;

- обавезна је контрола ефикасности рада уређаја/постројења за пречишћавање санитарно-фекалних отпадних вода, контрола количина и квалитета отпадних вода пре и после третирања; обавезан је мерач протока са местом за узорковање на изливу из постројења, а пре упуштања у реципијент;

- вршити свакодневно одржавање радних, манипулативних и саобраћајних површина квашењем, прањем и чишћењем;

- обавеза Носиоца Пројекта је да одржава сталну контролу технолошке и комуналне хигијене комплекса.

- сав чврсти отпад који потиче од боравка запослених на планираној локацији, прикупљати организовано, у судове, за то одређене;

- пражњење контејнера и евакуација комуналног отпада са локације мора бити организована преко надлежног предузећа што се потврђује Уговором о пружању услуга. Учесталост пражњења контејнера утврдити током редовног рада на комплексу ове еколошке зоне;



Општа правила за изградњу објеката у заштитном пружном појасу

(У складу са прибављеним условима Железнице бр. 1/215-2367 од 1.12 2015.)

- У пружном појасу (земљиште испод колосека, лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m, рачунајући од осе крајњег колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 14 m код далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине), дозвољена је изградња објеката и постројења у власништву железнице;
- У пружном појасу, изузетно уз сагласност ЈП "Железнице Србије", дозвољена је изградња објеката и постројења других предузећа, намењених за утовар и истовар ствари и робе на железници;
- У заштитном пружном појасу, ширине 200 m, не могу се градити зграде, постављати уређаји и постројења и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m, рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;
- Уколико је због просторних ограничења предвиђена изградња на растојању мањем од 25m, изузетно се, ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, објекти могу планирати на удаљењу од: најмање 12m када је пруга у усеку/засеку (рачунајући од ивице усека/засека), најмање 13m од осе колосека када је пруга у нивоу терена, односно на удаљењу од најмање 12m од осе колосека када се пруга налази на насипу;
- У заштитном пружном појасу, могу се градити објекти, постављати уређаји и постројења, на удаљености већој од 25 m, рачунајући од осе крајњег колосека;
- У заштитном пружном појасу, на удаљености 50m од осе крајњег колосека, не могу се градити објекти као што су рудници, каменоломи у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и други слични објекти;
- На растојању мањем од 25 m, могуће је планирање уређења простора, изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, као и зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m, у односу на осу колосека железничке пруге;
- Цевоводи, гасоводи и водоводи, електричне, телекомуникационе и друге сличне инсталације, могу се укрштати са железничком пругом, тако да се поставе кроз труп пруге испод колосека на дубини минимално 1.80 m, мерено од горње ивице прага до горње ивице заштитне цеви, односно изводити паралелно са железничком пругом ван железничког подручја, под условом да се њиховим постављањем, извођењем или коришћењем не угрожава безбедност железничког саобраћаја, нити омета његово одвијање и развој.



6. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Смернице за даљу разраду и спровођење плана

У складу са **Законом о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), План детаљне регулације представља основ за издавање Извода из Плана за потребе израде одговарајуће документације у поступку изградње, доградње, надградње, реконструкције објекта и уређење и опремање површина јавне намене. Такође, План представља основ за израду урбанистичких пројеката, пројеката парцелације и препарцелације, издавање Локацијских услова и Локацијских дозвола.

Локацијска дозвола се издаје:

- На основу Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта, за зоне за које је утврђена обавезна израда урбанистичког пројекта и за површине за које надлежни орган управе и/ или Комисија за планове накнадно утврде потребу израде урбанистичког пројекта;
- На основу Плана детаљне регулације за формиране грађевинске парцеле и за дефинисане трасе комуналне инфраструктуре, за које предметни План даје довољно елемената за пројектовање и за које није обавезна израда урбанистичког пројекта;
- Локацијска дозвола из ПДР се издаје за сваку појединачну парцелу, групу парцела или деоницу саобраћајнице, односно дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање грађевинске дозволе и израду техничке документације.

Разрада кроз урбанистичко-техничку документацију - Израда урбанистичког пројекта

Планским решењем утврђене су локације за које је неопходно изградити Урбанистички пројекат.

Критеријуми који су условили потребу израде Урбанистичких пројеката су:

- Према условима просторног плана општине Пожега, за све објекте из категорије "Б, В, Г и Д", неопходна је израда Урбанистичког пројекта;
- На основу извештаја стратешке процене утицаја на животну средину, у складу са Уредбом о утврђивању Листе I пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, обавезно је пре изградње објекта покренути поступак процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине у вези доношења одлуке о изради/не изради Студије о процени утицаја на животну средину;
- Потреба за детаљном архитектонском разрадом;
- Координирана изградња више објеката на једној великој катастарској парцели;
- Обезбеђивање интерног саобраћајног приступа унутрашњим деловима парцеле.

Одређене су следеће локације за израду Урбанистичких пројеката:

- Зона I – све локације
- Зона II - све локације
- **Зона VII - све локације**
- Зона VIII - све локације
- Зона X - све локације

За остале зоне, које су дефинисане овим Планом и на којима је предвиђена изградња, није неопходна израда урбанистичког пројекта, већ се, на основу овог Плана, може издати Локацијска дозвола појединачно за сваки објект у оквиру одређене парцеле (у складу са потребама и предвиђеном динамиком инвеститора).

Остали елементи значајни за спровођење Плана детаљне регулације

Поред услова и правила дефинисаних овим Планом, обавезујуће су и мере заштите животне средине, које су дефинисане у оквиру Извештаја о Стратешкој процени утицаја Плана на животну средину. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС, бр”.135/2004-14, 36/2009-58) неопходно је, надлежном органу градске управе, поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, за све планиране пројекте из категорије Б, В, Г и Д појединачно.

Напомена:

1. Информација о локацији важи до промене урбанистичког плана на основу кога је издата.
2. Саставни део информације о локацији је графички прилог број 1.

Обрадила:

Ивана Лукић маст. инж. арх.

Ivana Lukic



Руководилац,
Нада Красић, д.п.п.

Нада Красић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Архиви

