

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
НОВИ БЕОГРАД, Др Ивана Рибара бр. 91
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. др Ивана Рибара бр. 91, на основу чл. 9. и 57. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон), а у вези са чл. 86. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон и 9/2020), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/19), Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), поступајући по захтеву бр. ROP-MSGI-24364-LOC-1/2020 од 21.09.2020. године, Министарства грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре, ул. Немањина 22-26, Београд, за издавање услова заштите природе за потребе израде локацијских услова за изградњу дела комплекса апарт-хотела „Јелкице” на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац, дана 20.10.2020. године под 03 бр. 019-2457/2, доноси

РЕШЕЊЕ

1. Катастарске парцеле на којима је предвиђена изградња дела комплекса апарт-хотела „Јелкице” на Јабучком равништу, налазе се унутар заштићеног подручја Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена. Предметне парцеле представљају део еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије „Стара планина“ (80). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Изградња дела комплекса апарт-хотела „Јелкице” може се вршити на к.п. бр. 3957/15, 3959/2, 3959/7 и 3965/1, К.О. Ћуштица, општина Књажевац;
- 2) У оквиру дела комплекса апарт-хотела „Јелкице” могу бити изграђени:
 - три објекта апарт-хотела:
 - објекат „Ј-2“, укупне БРГП 1268 m², спратности По2+По1+П+2, у оквиру којег се налазе 24 апартмана;
 - објекат „УАС-2.2.а“, укупне БРГП 890 m², спратности По+П+2, у оквиру којег се налазе 15 апартмана;
 - објекат „УАС-2.2.б“, укупне БРГП 890 m², спратности По2+По1+П+2, у оквиру којег се налазе 15 апартмана;
 - део ободне (кружне) саобраћајнице: Т1 (ширина 3.5 m, дужина 246 m, површина 904 m²);
 - унутрашња саобраћајница: Т20 - Т21 - Т22 (ширина 3.5m, дужина 77 m, површина 289 m²);
 - унутрашња саобраћајница: Т23 - Т24 - Т11 (ширина 5.5 m, дужина 84 m, површина 489 m²);

- пешачке стазе и степеништа (ширина пешачких стаза 2.0 m, укупна површина пешачких комуникација 468 m²);
 - укупно 40 паркинг места (35 у подземним гаражама и 5 надземно на к.п. бр. 3959/15);
- 3) Приликом изградње испоштовати све задате урбанистичке параметре које се односе на индекс изграђености и проценат зелених површина ($I_i=0.14$, $P_z.pov.=46.50\%$);
 - 4) Објекте у оквиру дела комплекса „Јелкице“ на Јабучком равништу изградити у складу са правилима градње прописаним Планом детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко Равниште“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016) и Просторним планом подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008);
 - 5) Снабдевање водом за потребе дела комплекса „Јелкице“ предвидети искључиво са постојеће канализационе и водоводне мреже, према правилима која су дефинисана Планом детаљне регулације друге фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ на Старој планини. Нису дозвољена хидрогеолошка истраживања и евентуална експлоатација воде са подручја Јабучког равништа;
 - 6) Предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, као ни квалитативних карактеристика подземних вода; Предвидети техничка решења која приликом изградње објеката неће довести до поремећаја површинске и подземне циркулације свих вода;
 - 7) Уколико током било које фазе припреме терена за изградњу, самих радова на изградњи или током коришћења објеката дође до поремећаја циркулације површинских и подземних вода, неопходно је одмах прекинути радове и обавестити Завод за заштиту природе Србије и Управљача заштићеног подручја, ЈП „Србијашуме“;
 - 8) Исушивање и мелиорација влажних, забарених и замочварених станишта је строго забрањена;
 - 9) Радови не смеју да проузрокују промене инжењерско-геолошких својстава околног терена, односно да изазивају нестабилност тла, одроњавање и било који други облик ерозије;
 - 10) Пешачке стазе морају задржати природни изглед у циљу заштите природе и биодиверзитета. Није дозвољено њихово асфалтирање, као ни коришћење компактних бетонских елемената за површине намењене спортско рекреативним активностима;
 - 11) Није дозвољено асфалтирање паркинг простора. Паркинг извести према Идејном решењу, уградњом травнатих решетака (тзв. „зелени“ паркинг простор);
 - 12) Предвидети да отицање воде мора бити решено пројектованим нагибом ка путу, коришћењем отворених или решеткастих ригола. Посебна пажња треба да буде посвећена кишници и сливању воде која настаје услед отапања снега. Одводњавање површинских вода са паркиралишта, решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације. Њихово одвођење решити тако да немају утицај на површинске и подземне воде;

- 13) Приликом припремања терена за изградњу неопходно је обезбедити стабилност терена, као и комплетан дренажни систем за одвођење подземних и атмосферских вода;
- 14) Предвидети да манипулативне површине током извођења радова буду просторно ограничене. За приступ до локације извођења радова, користити искључиво постојећу саобраћајну инфраструктуру. Прилаз предметним парцелама преко тресетишта је строго забрањен;
- 15) Потпуно инфраструктурно опремање планираних објеката извести по високим еколошким стандардима, прописати да се постављање цеви, као и пратеће инфраструктуре, изведе уз постојеће саобраћајнице. Каблирање инфраструктуре не сме ни на који начин да угрози вредне природне елементе ширег обухвата предметног простора, а све радове извести у складу са условима надлежних комуналних предузећа;
- 16) Потребно је да сви објекти буду прикључени на јавну канализациону мрежу, како је и предвиђено Планом детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“, с тим да евакуацију отпадних вода треба планирати са системом колектора и уређаја за пречишћавање;
- 17) Изградња септичких јама (водонепропусних и др.) није дозвољена;
- 18) Предвидети очување вредних примерака одраслих врста дрвећа на предметном подручју;
- 19) Потребно је прибавити сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању меру. Дефинисати да се уклањање дрвенасте вегетације може вршити само након извршене дознаке;
- 20) Пејзажно уређење на предметним парцелама планирати уз избор и примену аутохтоне дендрофлоре. Није дозвољено коришћење инвазивних врста (багрем, багремац, јасенолисни јавор-негундовац, кисело дрво, амерички јасен, пенсилвански јасен, амерички копривић, сибирски брест);
- 21) Извођење грађевинских и других радова није дозвољено у ноћним сатима због максималног очувања мира у заштићеном природном добру;
- 22) Током извођења радова ниво буке одржавати у дозвољеним границама како не би дошло до узнемиравања фауне птица, посебно у периоду размножавања птица од 15. марта до 15. јула;
- 23) Није дозвољено планирати формирање позајмишта, површинских копова или експлоатацију материјала са околног простора, ради обезбеђивања грађевинског материјала (камена, песка, шљунка и сл.) за изградњу објеката;
- 24) Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити. Радове изводити у простору градилишта и у складу са грађевинском дозволом;
- 25) Уколико дође до хаваријског изливања горива, уља или других опасних материја, обавезно је у најкраћем року отклонити последице и извршити санацију локације. Евакуацију загађеног земљишта обезбедити на место и под условима надлежне комуналне службе. Слободно депоновање није дозвољено;
- 26) Предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;

- 27) У току извођења предметних радова потребно је одржавати максимални ниво комуналне хигијене. Грађевински, као и комунални отпад настао у току радова сакупљати у судове који су за ту сврху намењени и редовно га евакуисати у сарадњи са надлежном комуналном службом, односно спровести систематско прикупљање чврстог отпада који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта;
- 28) Уколико се у току радова наиђе на геолошко – палеонтолошка документа или минералогско – петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине у року од осам дана, као и да предузме све мере заштите тог добра од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица;
- 29) Обавеза је инвеститора да обавести управљача заштићеног подручја, ЈП „Србијашуме“, РЈ „Парк природе Стара планина“, о свим планираним активностима на предметном подручју и омогући присуство на предметном подручју у својству надзора над свим радовима и активностима у природи.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене пројектне документације, потребно је поднети нови захтев.
4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
5. Такса за издавање овог Решења у износу од 25.000,00 динара је одређена у складу са чл. 2. став 4. тачка 9. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Службени гласник РС“, бр. 73/2011, 106/2013).

Образложење

Надлежни орган - Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, обратио се Заводу за заштиту природе Србије захтевом заведеним под 03 бр. 019-2457/1 од 22.09.2020. године, за издавање услова заштите природе за потребе израде локацијских услова за изградњу дела комплекса апарт-хотела „Јелкице” на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац. Захтев за издавање локацијских услова за предметну изградњу Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је поднео Горан Антић, ул. Краља Милутина бр. 52/03/9, Звечан.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се планирана изградња три апарт-хотела (од предвиђених 17 према Урбанистичком пројекту), пратеће саобраћајне инфраструктуре, приступних колских и пешачких саобраћајница и паркинга.

Апарт-хотели „Јелкице” су намењени породичном одмору. У приземљу објеката је поред апартмана пројектована и рецепција са великим холем, скијашница и тоалет. На првом и другом спрату сва три објекта, налазе се искључиво апартмани. Пројектом је

предвиђена градња подрумске етаже, код сва три објекта, у оквиру које се налази подземна гаража.

Подрумске етаже су већим делом укопане због конфигурације терена. Објекти „J-2“ и „УАС 2.2.б“ имају још једну подрумску етажу (први ниво испод приземља) која је намењена пратећим садржајима који су у функцији туризма. У оквиру подрумске етаже објекта „УАС 2.2.б“, налазе се помоћне и техничке просторије које задовољавају потребе сва три објекта (вешерница, остава за инвентар), супермаркет и играоница за децу. На првој подрумској етажи објекта „J-2“ од садржаја су предвиђени ресторан са потребним пратећим просторијама и локали малопродаје.

Колски прилаз и прикључак комплекса апарт хотела „Јелкице“ на јавну саобраћајницу, налази се на северозападној страни комплекса, на раскрсници саобраћајница С7, С1а и У1. Са наведених саобраћајница формира се приступна саобраћајница У2 која води до средишта туристичког комплекса „Јелкице“. Од приступне саобраћајнице У2, формирана је мрежа интерних саобраћајница, односно колско-пешачких прилаза до објеката.

Будући да се ради о великом комплексу, предвиђена је фазна градња, по принципу „један објекат –једна фаза“. Прва фаза изградње је објекат УАС-2.2.а, затим УАС-2.2.б и последња фаза објекат J-2.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА У КОМПЛЕКСУ							
Бр. на ситуационом плану	Објекат	Спратност	П БРУТО (m ²)	БРГП (m ²)	Корисна површина	Број апартмана	Број лежајева
J-2	J-2	По2+По1+П+2	2587	1268	2115.22	24	
УАС-2.2.а	УАС-2.2.а	По+П+2	1386	890	1143.65	15	
УАС-2.2.б	УАС-2.2.б	По2+По1+П+2	1728	890	1423.62	15	
УКУПНО			5701	3048	4682.49	54	132

Према Плану детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко Равниште“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016), предметне парцеле припадају туристичком (хотелско-апартманском) смештају – зона Т.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да се предмете парцеле налазе у оквиру заштићеног природног добра Парк природе „Стара планина“, у режиму заштите III (трећег) степена, као и у обухвату еколошки значајног подручја – „Стара планина“ (80), затим у оквиру Емералд еколошке мреже („Стара планина РС0000011“), подручја од међународног и националног значаја за дневне лептире (РВА) – „Стара планина 34“ и подручја од међународног и националног значаја за птице (ІВА) - „Стара планина RS040“.

Законски основ за доношење решења: Уредба о заштити Парка природе „Стара планина“ („Службени гласник РС“, бр. 23/2009), Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016 и 95/2018 - други закон), Уредба о режимима заштите („Службени гласник РС“, бр. 31/2012), Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010), Просторни план подручја Парка природе и туристичке регије Стара планина („Службени гласник РС“, бр. 115/2008), План детаљне регулације 2. фазе туристичког ризорта „Јабучко равниште“ („Службени лист општине Књажевац“, бр. 33/2016), Урбанистички пројекат за

изградњу комплекса апарт-хотела „Јелкице” на к.п.бр. 3959/2, 3959/7, 3965/1, 3965/3, 3965/4, 3965/5, 3965/10, 3965/11, на Јабучком равништу, К.О.Ћуштица, општина Књажевац, потврђен бројем: 350-01-01822/2019-14 дана 18.02.2020. године од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Изградња дела комплекса апарт-хотела „Јелкице” на Јабучком равништу, К.О. Ћуштица, општина Књажевац, може се реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да активности на његовој реализацији неће значајно утицати на природне вредности заштићеног подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Заводу за заштиту природе Србије уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, позив на број 59013 по моделу 97.

ДИРЕКТОР

Александар Драгишић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Горан Дрмановић, маг.правник

по Одлуци директора
04 бр. 035-784/1 од 29.03.2017. године и
04 бр. 035-953/1 од 08.04.2020. године