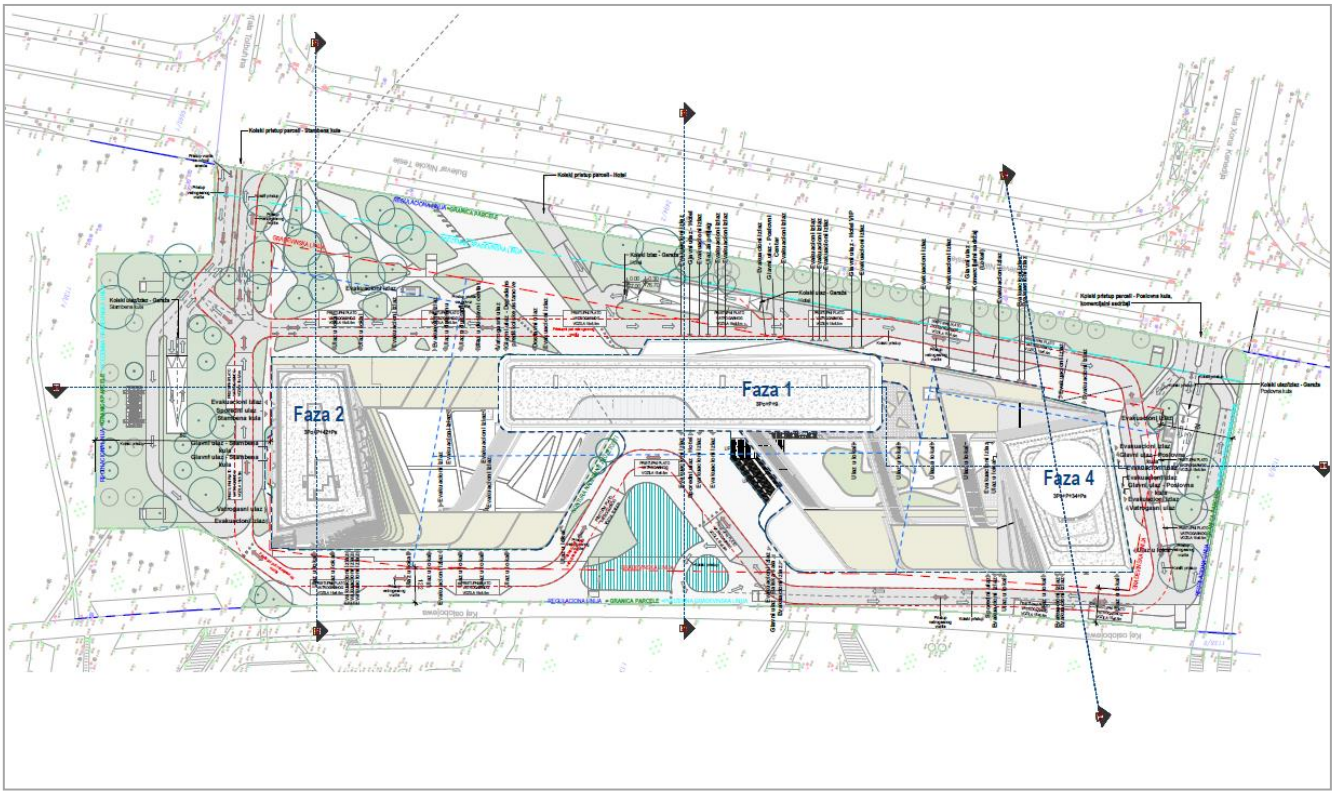
| | |
|---|---|
| ECOlogica URBO DOO<br>BUSINESS EXCELLENT SME | **НОСИЛАЦ ПРОЈЕКТА**<br>**DANUBE RIVERSIDE DOO**<br>11000 Београд<br>Ул. Жанке Стокић бр.39 |

# СТУДИЈА

## О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ПРОЈЕКАТ: ФАЗНА ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ, СПРАТНОСТИ 3По+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), 3По+П+9 (ХОТЕЛ), 3По+П+1 (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ), 3По+П+34+ПС (ПОСЛОВАЊЕ), НА КП.БР. 2442/1 КО ЗЕМУН, ГО ЗЕМУН, ГРАД БЕОГРАД




**Крагујевац, децембар 2025. године**

Саве Ковачевића 1, 34000 Крагујевац, Тел: +381 (0) 34 331 332,
Факс: +381 (0) 34 337 237, www.ecourbo.com, e-mail: office@ecourbo.com

# СТУДИЈА

## О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ПРОЈЕКАТ: ФАЗНА ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ, СПРАТНОСТИ 3По+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), 3По+П+9 (ХОТЕЛ), 3По+П+1 (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ), 3По+П+34+ПС (ПОСЛОВАЊЕ), НА КП.БР. 2442/1 КО ЗЕМУН, ГО ЗЕМУН, ГРАД БЕОГРАД

**ИЗРАДА СТУДИЈЕ**

**ECOlogica URBO DOO**
**Крагујевац**

Директор
Евица Рајић, дипл.еколог

Број предмета: 02-627/25

**Крагујевац, децембар 2025. године**

| | | |
|---|---|---|
| **НОСИЛАЦ ПРОЈЕКТА** | **DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD**<br><br>Београд<br>Ул. Жанке Стикић бр.39 | |
| | | |
| **ИЗРАДА СТУДИЈЕ** | **ECOlogica URBO DOO**<br><br>Крагујевац<br>Ул. Саве Ковачевића бр. 1 | |
| **ОДГОВОРНО ЛИЦЕ** | Евица Рајић, дипл. еколог | |
| **ЕЛЕКТРОНСКИ ПОТПИС** | Evica Rajić 200093594<br>Digitally signed by Evica Rajić 200093594<br>Date: 2025.12.17 10:19:34 +01'00' | |
| | | |
| **РАДНИ ТИМ** | Сања Јоковић,<br>мастер еколог | |
| | Марин Рајић,<br>дипл. инж. електротехнике<br>лиценца бр. 353 5027 03 | |
| | Светлана Ђоковић,<br>дипл. еколог | |
| | Марија Бабић,<br>мастер биолог - еколог | |
| | Звездана Новаковић,<br>мастер инж. технологије | |
| | Невена Зубић,<br>мастер хемичар | |
| | Анђела Васиљевић, мастер молекуларни биолог и физиолог, дипл. еколог | |
| | Марија Бошковић,<br>дипл.инж.заштите животне средине | |
| | Андреја Стаменић,<br>инж. пејзажне архитектуре | |
| | Гоца Дамљановић,<br>техничар специјалиста | |

# САДРЖАЈ:


**А: УВОДНЕ НАПОМЕНЕ ..... 1**

А1: Циљ израде Студије о процени утицаја на животну средину ..... 3
А2: Методологија израде Студије о процени утицаја на животну средину ..... 4
А3: Садржај Студије о процени утицаја на животну средину ..... 4

**1.0. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРОЈЕКТА ..... 6**

1.1. Законска регулатива релевантна за израду Студије о процени утицаја на животну средину ..... 6
1.2. Општа, стратешка, планска и техничка документација коришћена за израду Студије о процени утицаја на животну средину ..... 8

**2.0. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ, НАРОЧИТО У ПОГЛЕДУ ОСЕТЉИВОСТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ НА ГЕОГРАФСКОМ ПОДРУЧЈУ МЕСТА ИЗВОЂЕЊА ПРОЈЕКТА И ПОДРУЧЈУ КОЈЕ МОЖЕ БИТИ ИЗЛОЖЕНО УТИЦАЈИМА .....12**

2.1. Попис катастарских парцела на којима се планира реализација стамбено-пословног комплекса и копија плана катастарске парцеле ..... 16
2.2. Приказ потребних површина земљишта у $м^2$ за време извођења радова са описом физичких карактеристика и картографским приказом одговарајуће размере, као и површине која ће бити обухваћена када пројекат буде изведен ..... 17
2.3. Приказ општих морфолошких, геолошких, инжењерскогеолошких, хидрогеолошких, хидролошких и сеизмолошких карактеристика терена ..... 18
2.3.1. Опште морфолошке, геолошке и инжењерскогеолошке карактеристике терена ..... 19
2.3.2. Опште хидрографске и хидрогеолошке карактеристике анализираног подручја ..... 22
2.3.3. Опште сеизмолошке карактеристике подручја ..... 24
2.4. Приказ података о изворишту водоснабдевања ..... 26
2.5. Приказ климатских карактеристика и метеоролошких услова подручја ..... 27
2.6. Приказ флоре и фауне, природних добара посебне вредности, ретких и угрожених биљних и животињских врста и њихових станишта и вегетације ..... 31
2.7. Изглед предела и карактеристике пејзажа ..... 32
2.8. Преглед непокретних културних добара ..... 33
2.9. Насељеност и изграђеност локације, демографске карактеристике у непосредном и ширем окружењу ..... 34
2.10. Подаци о постојећим привредним и стамбеним објектима и објектима инфраструктуре и супраструктуре .. 34
2.10.1. Приказ података о постојећим привредним и стамбеним објектима ..... 34
2.10.2. Приказ података о постојећим објектима инфраструктуре и супраструктуре ..... 35
2.11. Подложност локација земљотресима, слегању терена, клизиштима, ерозији, поплавама, јаким ветровима ..... 41

**3.0. НАЗИВ И ОПИС ЦЕЛОГ ПРОЈЕКТА, УКЉУЧУЈУЋИ ВЕЛИЧИНУ, ТЕХНОЛОГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАНЕ КАПАЦИТЕТЕ И ДРУГЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОЈЕКТА КОЈЕ СУ РЕЛЕВАНТНЕ ЗА УТВРЂИВАЊЕ И ПРОЦЕНУ ЗНАЧАЈНИХ УТИЦАЈА И РИЗИКА У ТОКУ ТРАЈАЊА ПРОЈЕКТА.....43**

3.1. Опис претходних активности и припремних радова на извођењу Пројекта ..... 46
3.2. Опис објекта, планираног производног процеса или активности, њихове технолошке и друге карактеристике ..... 48
3.2.1. Опис планираних објеката на локацији ..... 48
3.2.1.1. Конструкција и материјализација објеката ..... 57
3.2.1.2. Уређење слободних површина ..... 61
3.2.1.3. Инфраструктурно опремање комплекса ..... 62
3.2.2. Планирани производни процес или активности, њихове технолошке и друге карактеристике ..... 68
3.2.3. Величина и капацитет стамбено-пословног комплекса ..... 68
3.3. Приказ врсте и количине потребне енергије, воде, сировина, потребног материјала ..... 70
3.4. Приказ врста и количина полутаната ваздуха, отпадних вода, течних отпадних материја, чврстог отпада, емисија буке и вибрација ..... 72
3.5.1. Емисије у ваздух ..... 73
3.5.2. Генерисање отпадних вода ..... 73
3.5.3. Генерисање чврстог отпада ..... 74
3.5.4. Емисија буке и вибрација ..... 75
3.5.5. Емисија светлости, топлоте и електромагнетног зрачења ..... 76

3.5. Приказ технологије третирања, токови и биланс отпадних материја које ће настајати на локацији стамбено-пословног комплекса ..... 76

**4.0. ПРИКАЗ РАЗУМНИХ АЛТЕРНАТИВА КОЈЕ СУ РАЗМАТРАНЕ ..... 79**

4.1. Разматрање алтернативних локација ..... 79
4.2. Разматране алтернативе у избору технологије ..... 80
4.3. Метод рада ..... 80
4.4. Алтернативни планови локација и нацрти Пројеката ..... 80
4.5. Врста и избор материјала ..... 80
4.6. Временски распоред за извођење пројекта ..... 80
4.7. Функционисање и престанак функционисања ..... 81
4.8. Датум почетка и завршетка извођења Пројекта ..... 81
4.9. Обим производње ..... 81
4.10. Контрола загађења ..... 81
4.11. Разматране алтернативе уређења одлагања отпада ..... 81
4.12. Уређење приступа ..... 81
4.13. Одговорност и процедуре за управљањем животном средином ..... 81
4.14. Обука ..... 81
4.15. Мониторинг ..... 82
4.16. Планови за ванредне прилике ..... 82
4.17. Начин декомисије, регенерације локације и даље употребе ..... 82

**5.0. ОПИС МОГУЋИХ УТИЦАЈА ПРОЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ КОЈИ СУ ПОСЛЕДИЦА ГРАЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОЈЕКТА, УКЉУЧУЈУЋИ, ПО ПОТРЕБИ, ОПИС РАДОВА НА ЗАТВАРАЊУ, ОДНОСНО УКЛАЊАЊУ, КАО И РИЗИКА ЗА ЧИНИОЦЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ..... 83**

5.1. Опис могућих утицаја на животну средину у току фазне изградње ..... 83
5.2. Опис могућих утицаја стамбено-пословног комплекса на животну средину у току редовног функционисања ..... 86
5.3. Опис радова на затварању/уклањању Пројекта ..... 87
5.4. Опис потенцијалних ризика за чиниоце животне средине ..... 87

**6.0. ПРИКАЗ СТАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ НА ГЕОГРАФСКОМ ПОДРУЧЈУ МЕСТА ИЗВОЂЕЊА ПРОЈЕКТА ОБУХВАЋЕНОМ МОГУЋИМ УТИЦАЈЕМ ПРОЈЕКТА (МИКРО И МАКРО ЛОКАЦИЈА) И ПРОЦЕНА МОГУЋИХ ПРОМЕНА ЧИНИЛАЦА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ БЕЗ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА НА ОСНОВУ ДОСТУПНИХ ИНФОРМАЦИЈА О СТАЊУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И НАУЧНИХ САЗНАЊА ..... 89**

6.1. Демографске карактеристике просторне целине ..... 89
6.2. Стање флоре и фауне ..... 90
6.3. Стање земљишта ..... 91
6.4.Стање вода ..... 92
6.5.Стање ваздуха и стање аерозагађености ..... 96
6.6. Климатски чиниоци у анализираном подручју ..... 100
6.7. Грађевине, непокретна културна добра, археолошка налазишта и амбијенталне целине ..... 100
6.8. Карактеристике предела и пејзажа ..... 100
6.9. Приказ стања буке ..... 101
6.10. Међусобни однос наведених чинилаца ..... 103

**7.0. ОПИС ЧИНИЛАЦА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ НА КОЈЕ БИ ПРОЈЕКАТ МОГАО ДА УТИЧЕ У ТОКУ ТРАЈАЊА ЦЕЛОКУПНОГ ПРОЈЕКТА ..... 104**

7.1. Примењене технологије, употребљени материјал, пројектовани капацитет, конструкције, опрему, потрошњу енергије итд. у току извођења и експлоатације ..... 104
7.2. Емисије загађујућих материја ..... 105
7.2.1. Емисије загађујућих материја у ваздух ..... 105
7.2.2. Емисије загађујућих материја у воде ..... 107
7.2.3. Емисије загађујућих материја у земљиште ..... 109
7.2.4. Емисије буке, вибрација ..... 109
7.2.5. Емисије јонизујућег и нејонизујућег зрачења ..... 111
7.2.6. Емисије светлости, топлоте ..... 112

7.2.7. Појава непријатности у току извођења и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса ..... 112
7.3. Негативно деловање очекиваних остатака, настанак, одлагање и поновно искоришћавање отпада у току извођења и експлоатације ..... 115
7.3.1. Настанак, одлагање и поновно искоришћавање отпада у току извођења радова ..... 115
7.3.2. Настанак, одлагање и поновно искоришћавање отпада у току редовног функционисања стамбено пословног комплекса ..... 116
7.4. Врсте и очекиване количине емисија гасова са ефектом стаклене баште у току извођења и редовног функционисања комплекса ..... 116
7.5. Подложност Пројекта климатским променама у току извођења и редовног функционисања ..... 117
7.6. Коришћење природних вредности, посебно земљишта, воде и биљног и животињског света у току извођења и експлоатације ..... 117
7.7. Кумулативне утицаје Пројекта с утицајима других спроведених, одобрених, повезаних или планираних пројеката на географском подручју места извођења пројекта ..... 118
7.8. Утицаји на здравље становништва ..... 119
7.9. Утицаји на екосистем ..... 120
7.10. Утицаји на насељеност, концентрацију и миграцију становништва ..... 120
7.11. Утицаји Пројекта на намену и коришћење површина (изграђене и неизграђене површине, употреба пољопривредног и шумског земљишта) ..... 121
7.12. Комунална инфраструктура ..... 122
7.13. Утицаји на природна добра посебних вредности и непокретних културних добара и њихове околине ..... 122
7.14. Утицаји на природна добра, предеоне и пејзажне вредности подручја ..... 123
7.15. Утицај планираног стамбено-пословног комплекса на визуелни интегритет простора и културно-историјске целине ..... 123

**8.0. ОПИС И ПРОЦЕНЕ ОЧЕКИВАНИХ РИЗИКА ОД ВЕЛИКИХ УДЕСА И ПРИРОДНИХ КАТАСТРОФА ПО ЗДРАВЉЕ ЉУДИ И ЖИВОТНУ СРЕДИНУ КОЈИ МОГУ ДА НАСТАНУ УСЛЕД РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА ИЛИ ПОТИЧУ ОД ИЗЛОЖЕНОСТИ ПРОЈЕКТА РИЗИЦИМА ОД ВЕЛИКИХ УДЕСА И/ИЛИ КАТАСТРОФА ..... 128**

8.1. Приказ опасних материја, њихова количина и карактеристика, мера превенција, приправности и одговорности за удес, као и мера отклањања последица удеса, односно санације ..... 128
8.2. Процена очекиваних ризика од великих удеса ..... 129
8.2.1. Просипање и случајно процуривање нафтних деривата из ангажоване грађевинске и друге механизације у току уређивања локације и изградње стамбено-пословног комплекса, и из возила за време редовног функционисања ..... 130
8.2.2. Могућност појаве пожара ..... 131
8.2.3. Удеси услед спољашњих акцидената или природних катастрофа (поплаве, земљотрес, удар грома) ..... 134

**9.0. ПРЕДЛОГ МЕРА ПРЕДВИЂЕНИХ У ЦИЉУ СПРЕЧАВАЊА, СМАЊЕЊА И, ГДЕ ЈЕ ТО МОГУЋЕ, ОТКЛАЊАЊА НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА ПРОЈЕКТА НА ЧИНИОЦЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ..... 136**

9.1. Мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и роковима за њихово спровођење ..... 137
9.2. Мере које ће се предузети у случају удеса ..... 140
9.2.1. Мере превенције удесних ситуација ..... 140
**9.2.2. Мере одговора на удес** ..... 141
9.3. Планови и техничка решења заштите животне средине (рециклажа, третман и диспозиција отпадних материја, рекултивација, санација) ..... 141
9.4. Друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину ..... 143
9.4.1. Мере у току извођења радова и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса ..... 143
9.4.1.1. Мере заштите ваздуха ..... 144
9.4.1.2. Мере заштите вода ..... 146
9.4.1.3. Мере заштите земљишта ..... 147
9.3.2.3. Мере заштите од буке ..... 147
9.3.2.4. Мере заштите на осетљива подручја и кумулативних утицаја са другим пројектима ..... 148
9.5. Мере у случају престанка рада ..... 149

**10.0. ПРЕДЛОГ ПРОГРАМА ПРАЋЕЊА УТИЦАЈА ПРОЈЕКТА НА ЧИНИОЦЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ..... 150**

10.1. Приказ стања животне средине пре почетка функционисања пројекта на локацији где се очекује утицај ..... 150
**10.2. Параметри на основу којих се могу утврдити штетни утицаји на животну средину** ..... 151

10.2.1. Праћење квалитета ваздуха ..... 151
10.2.2. Праћење квалитета пречишћених потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода ..... 153
10.2.3. Праћење квалитета подземних вода ..... 154
10.2.4. Праћења нивоа буке ..... 154
10.2.5. Контрола система управљања отпадом и отпадних материја на локацији стамбено-пословног комплекса ..... 155
10.3. МЕСТА, НАЧИН И УЧЕСТАЛОСТ МЕРЕЊА УТВРЂЕНИХ ПАРАМЕТРА ..... 156
10.3.1. Места, начин и учесталост мерења утврђених параметра за квалитет ваздуха ..... 156
10.3.2. Места, начин и учесталост мерења квалитета пречишћених потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода ..... 156
10.3.3. Места, начин и учесталос мерења квалитета подземних вода ..... 157
10.3.4. Места, начин и учесталост мерења квалитета буке ..... 157

**11.0. КРАЋИ ПРИКАЗ ПОДАТАКА– НЕТЕХНИЧКИ РЕЗИМЕ ..... 158**

**12.0. ОПИС МЕТОДА ПРЕДВИЂАЊА ИЛИ ДОКАЗА КОРИШЋЕНИХ ЗА УТВРЂИВАЊЕ И ПРОЦЕНУ УТИЦАЈА ПРОЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ..... 164**

**13.0. ПОДАЦИ О ТЕХНИЧКИМ НЕДОСТАЦИМА ИЛИ НЕПОСТОЈАЊУ ОДГОВАРАЈУЋИХ СТРУЧНИХ ЗНАЊА И ВЕШТИНА ИЛИ НЕМОГУЋНОСТИ ДА СЕ ПРИБАВЕ ОДГОВАРАЈУЋИ ПОДАЦИ ..... 165**

**14.0. ПОДАЦИ О ОБРАЂИВАЧУ СТУДИЈЕ ..... 166**

## САДРЖАЈ СЛИКА:

Слика бр.1: Приказ положаја градске општине Земун на карти Р.Србије и Београдског региона ..... 12
Слика бр.2: Диспозиција локације планираног стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом у односу на шире окружење ..... 13
Слика бр.3: Микролокацијски приказ планираног Пројекта и непосредног окружења ..... 14
Слика бр.4: Осетљиве зоне у просторној целини локације Пројекта ..... 15
Слика бр.5: Копија плана бр. 952-04-016-25963/2024 ..... 16
Слика бр.6: Ситуациони план са основним параметрима (Графички приказ ситуације у прилогу Студије) ..... 18
Слика бр.7: Карта сеизмичког хазарда Републике Србије за повратни период 95.година ..... 25
Слика бр.8: Просечна температура и падавине; облачни, сунчани и кишни дани; максималне температуре и количине падавина – Београд (Извор: Meteoblue климатски дијаграми - /www.meteoblue.com/) ..... 28
Слика бр.9: Брзина ветра и ружа ветрова – Београд (Извор: Meteoblue климатски дијаграми - /www.meteoblue.com/) ..... 29
Слика бр.10: Подаци РХМЗ (Метеоролошки годишњак 1 – Климатолошки подаци за 2023. 9годину) ..... 30
Слика бр.11: Шематски приказ прве фазе градње ..... 44
Слика бр.12: Шематски приказ друге фазе градње ..... 45
Слика бр.13: Шематски приказ треће фазе градње ..... 45
Слика бр.14: Шематски приказ четврте фазе градње ..... 46
Слика бр.15: Позиција централне просторије за сакупљање отпада на ситуационом плану са партером (основом приземља) ..... 56
Слика бр.16: Лево - централна смећара са 8 прес контејнера запремине 5$m^3$, Десно - централна смећара са 4 прес контејнера запремине 10 $m^3$ (преферирано решење) ..... 57
Слика бр.17: Визура из правца парка Калемегдан према комплексу ..... 125
Слика бр.18: Визура из правца Земуна- Гардош ..... 126
Слика бр.19: Визура из правца Моста на Ади ..... 126
Слика бр.21: Визура из правца Бранковог моста ..... 127
Слика бр.22: Визура из правца моста Газеле ..... 127

## САДРЖАЈ ТАБЕЛА:

Табела бр.1: Основне информације о Носиоцу Пројекта ..... 6
Табела бр.2: Калкулација урбанистичких параметара, остварених површина и броја паркинг места - параметри површина ..... 17
Табела бр.3: Површине која ће бити обухваћене када пројекат буде изведен ..... 18
Табела бр.4: Слободне и зелене површине ..... 18
Табела бр.5: Волуметријски параметри ..... 18

Табела бр.6: Резултати контроле квалитета воде реке Дунав на територији Београда у периоду 2003-2023. године ..... 23
Табела бр.7: Извод из Пописа становништва 2022.године, Републички завод за статистику ..... 34
Табела бр.8: Основне карактеристике о комплексу и локацији ..... 68
Табела бр.9: Површине која ће бити обухваћене када Пројекат буде изведен ..... 68
Табела бр.10: Капациети објеката ..... 69
Табела бр.11: Број паркинг места по фазама реализације ..... 69
Табела бр.12: Паркинг места по функционалној намени ..... 70
Табела бр.13: број места за особе са инвалидитетом ..... 70
Табела бр.14: Резултати контроле квалитета воде реке Дунав на територији Београда у периоду 2003-2023. године ..... 94
Табела бр.15: Подаци о мерној станици/месту ..... 97
Табела бр.16: Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2019.-31.12.2019.) ..... 97
Табела бр.17: Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2020.-31.12.2020.) ..... 98
Табела бр.18: Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2021.-31.12.2021.) ..... 98
Табела бр.19: Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2022.-31.12.2022.) ..... 99
Табела бр.20: Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2023.-31.12.2023.) ..... 99
Табела бр.21: Граничне вредности индикатора буке на отвореном простору ..... 101
Табела бр.22: Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2019. годину према референтном периоду и локацијама ..... 102
Табела бр.23: Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2020. годину према референтном периоду и локацијама ..... 102
Табела бр.24: Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2021. годину према референтном периоду и локацијама ..... 102
Табела бр.25: Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2022. годину према референтном периоду и локацијама ..... 102
Табела бр.26: Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2023. годину према референтном периоду и локацијама ..... 103
Табела бр.27: Карактеристике дизел горива ..... 129
Табела бр.28: Класификација предметног комплекса према класи опасности, степену задимљења и емисији корозивних пара у складу са технолошким процесом ..... 132
Табела бр.29: Специфичног пожарног оптерећења за поједине намене простора ..... 132
Табела бр.30: Преглед инсталација за гашење пожара ..... 133
Табела бр.31: Укупне суспендоване честице ..... 151
Табела бр.32: Укупне таложне материје ..... 151
Табела бр.33: Укупне суспендоване честице ..... 152
Табела бр.34: Укупне таложне материје ..... 152
Табела бр.35: Максимално дозвољене конетрације ..... 153
Табела бр.36: Граничне вредности емисије на месту испуштања у површинске воде ..... 153
Табела бр.37: Граничне врености индикатора буке на отвореном простору ..... 155

У складу са чланом 24. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24) доносим

**Р Е Ш Е Њ Е**

о именовању мултидисциплинарног тима за израду Студије о процени утицаја на животну средину за Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Вођа тима: Евица Рајић, дипл. еколог

Чланови тима:
Сања Јоковић, мастер еколог
Марин Рајић, дипл. инж. електротехнике
Светлана Ђоковић, дипл.еколог
Марија Бабић, мастер биолог-еколог
Звездана Новаковић, мастер инж. технологије
Невена Зубић, мастер хемичар
Анђела Васиљевић, дипл. еколог
Марија Бошковић, дипл.инж.заштите животне средине
Андреја Стаменић, инж. пејзажне архитектуре
Гоца Дамљановић, техничар специјалиста

Именовани су дужни да се, при изради Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, придржавају прописа, техничких норматива, стандарда и правила струке, све у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18, 95/18-др.закон и 94/24-др.закон), Правилником о садржини Студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 69/05) и Решењем о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину бр. 00188474748 2025 од 26.06.2025.године, Министарство заштите животне средине.

Крагујевац, август 2025. године

**ECOlogica URBO DOO**

Директор:
Евица Рајић, дипл. еколог

# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар Привредних субјеката

БД. 185524/2006

Дана, 22.11.2006 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4 Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 55/04) и члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Евица Рајић
ЈМБГ: 2610958787413
Адреса: Димитрија Туцовића 8/3, Крагујевац, Србија

доноси

**РЕШЕЊЕ**

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENOVIĆA 2**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENOVIĆA 2**
Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште: Крагујевац
Опис делатности: PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU

Скраћено пословно име: **ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC**
Регистарски број/Матични број: 20222816
Претежна делатност: 74201 - ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
Привредни субјекат је регистрован за спољно трговински промет
Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

**Подаци о капиталу**

Уписани капитал

Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности.

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 9.11.2006 године, у динарској противвредности.

**Подаци о оснивачима:**

Име и презиме: Евица Рајић
ЈМБГ: 2610958787413
Адреса: Димитрија Туцовића 8/3, Крагујевац, Србија

Уписани капитал

Новчани 500,00 EUR, у динарској противвредности.

Уплаћен-унет капитал

Новчани 250,00 EUR, 9.11.2006 године, у динарској противвредности.

Удео 100,00 %.

**Подаци о директору:**

Име и презиме: Евица Рајић
ЈМБГ: 2610958787413
Адреса: Димитрија Туцовића 8/3, Крагујевац, Србија

**Подаци о заступницима:**

Заступник

Име и презиме: Евица Рајић
ЈМБГ: 2610958787413

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена
Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Накнаду у износу од 3.600,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за оснивање привредног субјекта

**PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENOVIĆA 2**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05)

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде у року од 8 дана од дана достављања решења, а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000188041265

Регистар привредних субјеката
БД 47035/2021

Дана, 04.06.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС", бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC, матични број: 20222816, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Евица Рајић

доноси

**РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC

Регистарски/матични број: 20222816

и то следећих промена:

**Промена седишта привредног друштва:**
Брише се:
Адреса: Саве Ковачевића 3/1 , КРАГУЈЕВАЦ , 34000 , Србија
Уписује се:
Адреса: САВЕ КОВАЧЕВИЋА 1 , КРАГУЈЕВАЦ , 34000 , Србија

**О б р а з л о ж е њ е**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 02.06.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 47035/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре , Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

8000074754368

# ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

## ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

| | |
|---|---|
| Матични / Регистарски број | 20222816 |

## СТАТУС

| | |
|---|---|
| Статус привредног субјекта | Активан |

## ПРАВНА ФОРМА

| | |
|---|---|
| Правна форма | Друштво са ограниченом одговорношћу |

## ПОСЛОВНО ИМЕ

| | |
|---|---|
| Пословно име | PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC |
| Скраћено пословно име | ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC |

## ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

**Адреса седишта**

| | |
|---|---|
| Општина | КРАГУЈЕВАЦ |
| Место | КРАГУЈЕВАЦ |
| Улица | САВЕ КОВАЧЕВИЋА |
| Број и слово | 1 |
| Спрат, број стана и слово | / / |

**Адреса за пријем електронске поште**

| | |
|---|---|
| Е- пошта | office@ecourbo.com |

## ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

**Подаци оснивања**

| | |
|---|---|
| Датум оснивања | 9. новембар 2006 |

**Време трајања**

| | |
|---|---|
| Време трајања привредног субјекта | Неограничено |

**Претежна делатност**

| | |
|---|---|
| Шифра делатности | 7111 |
| Назив делатности | Архитектонска делатност |

**Остали идентификациони подаци**

Дана 30.08.2022. године у 10:12:59 часова

| | |
|---|---|
| орески Идентификациони Број (ПИБ) | 104733275 |

**Подаци од значаја за правни промет**

**Текући рачуни**

160-0000000451212-75
360-0000000010011-37
220-0000000064888-10
160-0000000536986-94
160-0053900024920-76
370-0000000023759-53

**Подаци о статуту / оснивачком акту**

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

1. Име: Евица — Презиме: Рајић

ЈМБГ: 2610958787413

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

**Чланови / Сувласници**

**Подаци о члану**

Име и презиме: Евица Рајић

ЈМБГ: 2610958787413

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 500,00 EUR | |
| Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.750,00 RSD | 9. новембар 2006 |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **100,000000000000** |

Дана 30.08.2022. године у 10:12:59 часова

Страна 2 од

| Основни капитал друштва | | |
|---|---|---|
| **Новчани** | | |
| износ | | датум |
| Уписан: 500,00 EUR | | |
| износ | | датум |
| Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.750,00 RSD | | 9. новембар 2006 |

Регистратор, Миладин Маглов

Дана 30.08.2022. године у 10:12:59 часова

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

## ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

**Марин М. Рајић**

дипломирани инжењер електротехнике
ЈМБ 1206957782419
одговорни пројектант
телекомуникационих мрежа и система

Број лиценце
353 5027 03

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Марин M. Рајић
дипл. инж. ел.
353 5027 03
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

У Београду,
27. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-25634
Београд, 21.10.2024. године

На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

# П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Марин М. Рајић, дипл. инж. ел.
лиценца број

**353 5027 03**

**Одговорни пројектант телекомуникационих мрежа и система**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 27.11.2025. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# А: Уводне напомене

Носилац Пројекта, DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD, ул. Жанке Стокић бр.39, Београд, поверио је израду Студије о процени утицаја на животну средину за Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, предузећу ECOlogica URBO DOO из Крагујевца, ул. Саве Ковачевића бр.1.

Према Уредби о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 106/25), планирани Пројекат се налази на Листи II, Тачка 12 - Инфраструктурни пројекти, Подтачка 1 - Пројекти урбаног развоја: - трговачки, пословни и продајни центри; - Укупне корисне површине веће од 60.000 m² и подтачка 3 - надземни или подземни паркинг, Капацитета 1.000 места или више.

Процедура процене утицаја на животну средину је дефинисана Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24), што подразумева процес који се састоји из више фаза. Поступак процене утицаја за Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, у складу са Законом, обухвата следеће фазе:

- **I фаза поступка** представља обавезу Носиоца Пројекта да, у складу са Уредбом о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 106/25):
  - поднесе Захтев за одлучивање о потреби процени утицаја на животну средину за Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
  - Захтев је израђен и предат надлежном органу ресорног Министарства на процедуру;
  - Захтев је објављен у дневном листу „Вечерње Новости“ дана 24. априла 2025. године, као и на званичној интернет страници Министарства дана 05.маја.2025.године. Јавни увид је спроведен у складу са законом, у прописаном року од 15 дана.
  - током трајања јавног увида, заинтересована јавност и заинтересоване организације доставиле су своје примедбе, на које су обрађивач документације и надлежни орган дали образложене одговоре;
  - у складу са наведеним, I фаза поступка процене утицаја на животну средину је завршена и исходовано је Решење о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину бр. 00188474748 2025 од 26.06.2025.године;
  - Решење је објављено у дневном листу „Вечерње Новости“ дана 16.07.2025.године и на званичној интернет страници Министарства дана

17.06.2025.године. Јавни увид је спроведен у складу са законом, у прописаном року од 15 дана.

- На Решење бр. 00188474748/2025 од 26.06.2025. године изјављене су жалбе од стране подносилаца те је предмет упућен на одлучивање другостепеном органу. По спроведеном другостепеном поступку, донето је Решење Административне комисије 14 бр. 353-11275/2025 од 31.10.2025. године.

- **II фаза поступка,** представља:
  - израду Студије о процени утицаја, у складу са исходованим Решењем надлежног органа ресорног Министарства, законском регулативом, подзаконским актима, захтевима заинтересованих органа, организација и условима ималаца јавних овлашћења;
  - израђена Студија о процени утицаја на животну средину за Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд,се доставља надлежном органу ресорног Министарства на даљу процедуру.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр. 94/24), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС” бр. 135/04, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. Закон и 94/24 - др. закон), Архуском Конвенцијом ((Закон о потврђивању Конвенције о доступности информација, учешћу јавности у доношењу одлука и праву на правну заштиту у питањима животне средине („Сл. гласник РС – Међународни уговори“, бр. 38/09) (Convention on access to information, public participation in decision-making and access to justice in environmental matters, Aarhus, Denmark, on 25 June 1998), Стратегијом за примену Конвенције о доступности информација, учешћу јавности у доношењу одлука и праву на правну заштиту у питањима животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 103/11)) и Правилником о поступку јавног увида, презентацији и јавној расправи о студији о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 69/05), све фазе поступка процене утицаја на животну средину су доступне јавности, која се о њима обавештава путем огласа у јавним гласилима и на интернет страници Министарства. Јавности је омогућен увид у достављену документацију надлежном органу.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр.94/24) и Правилником о поступку јавног увида, презентацији и јавној расправи о студији о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.69/05), процедура процене утицаја за Студију обухвата:

- надлежни орган обавештава заинтересоване органе и организације и јавност о поднетом захтеву за давање сагласности у року од десет дана од дана пријема уредног захтева за давање сагласности на Студију (Студије о процени утицаја на животну средину);
- јавно оглашавање Студије у дневном/локалном јавном гласилу и сајту ресорног Министарства. Јавност, заинтересовани органи и организације могу у року од 40 дана од дана обавештавања, да доставе своја мишљења на Студију о процени утицаја на животну средину;
- надлежни орган ресорног Министарства у року од десет дана од дана пријема уредног захтева за давање сагласности на Студију обавештава Носиоца Пројекта, заинтересоване органе и организације и јавност о времену и месту одржавања јавне расправе. Јавна расправа може да се одржи најраније 30 дана од дана обавештавања јавности. Јавна расправа се одржава у јединици локалне самоуправе на чијој територији се изводи Пројекат, а у случају да Пројекат има значајан утицај и на другом месту, јавна расправа се спроводи и

на том месту;
- за време трајања јавног увида, Студија је доступна заинтересованој јавности, НВО и појединцима, на свим нивоима (међународном, националном и локалном нивоу);
- јавној презентацији и јавној расправи Студије о процени утицаја на животну средину обавезно присуствује Носилац Пројекта, а могу присуствовати сви заинтересовани, грађани, НВО, заинтересована јавност, могу постављати питања, давати сугестије и примедбе, о чему надлежни орган води Записник; Носилац Пројекта дужан је да обезбеди учешће на јавној расправи лица које је ангажовао за израду Студије о процени утицаја пројекта и омогући јавности непосредно упућивање питања и саопштавање коментара, сугестија, примедаба и мишљења израђивачима Студије;
- тим обрађивача Студије је у обавези да Студију презентују детаљно, да нагласи све битне елементе од значаја за заштиту животне средине, да одговара на постављена питања и упућене примедбе;
- све примедбе подносе се у писаном облику или се бележе у Записник у току јавне презентације и јавне расправе;
- надлежни орган најкасније у року од десет дана од дана пријема захтева за сагласност образује техничку комисију за оцену Студије о процени утицаја пројекта;
- све примедбе, сугестије и предлози, упућене у току јавног увида и са јавне расправе, достављају се члановима Техничке комисије за оцену Студије;
- надлежни орган ресорног Министарства може доставити Студију и на мишљење институцијама од којих су прибављани услови;
- техничка комисија за оцену Студије доставља Извештај о извршеној стручној контроли Студије. На предлог техничке комисије, надлежни орган може да захтева од Носиоца Пројекта да у одређеном року, који не може да буде краћи од осам ни дужи од 60 дана, изврши измене и допуне у достављеној Студији о процени утицаја пројекта;
- обрађивач Студије је у обавези да поступи по Извештају Техничке комисије за оцену Студије, прихвати примедбе и сугестије или уз образложење исте одбије.

Надлежни орган ресорног Министарства, по завршеној процедури процене утицаја, доноси Решење о сагласности на Студију о процени утицаја на животну средину.

## А1: Циљ израде Студије о процени утицаја на животну средину

Циљ Студије о процени утицаја на животну средину је да се, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.94/24), процене сви потенцијални и значајни утицаји планираног Пројекта на чиниоце животне средине, односно на животну и друштвену средину, дефинишу и утврде мере и услови превенције, спречавања, смањења, ублажавања и отклањања свих значајних и штетних утицаја и утврди режим праћења утицаја на животну средину (мониторинг животне средине).

Савремени приступ очувања и заштите природе, животне средине и здравља становништва, заснива се на концепту одрживог развоја, односно на прихватљивости планираних пројеката - објеката и делатности, који обезбеђују развој уз дугорочно коришћење и очување природних ресурса, природних вредности и капацитета животне средине. Карактеристика стратегије интегралног приступа заштити и очувању животне средине је процена свих аспеката интеракције (директних, индиректних, краткорочних, дугорочних, кумулативних, синергетских, локалних, шире просторних) на основу чега се и врши валоризација планираног Пројеката (објеката) у конкретном простору.

Носилац Пројекта, DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD, жели да покаже да је опредељен да ради у складу са националном законском регулативом, али и најбољом праксом у области заштите животне средине, у складу са међународним стандардима, односно ЕУ Директивама. На основу напред изнетог може се закључити да циљ процене утицаја планираног Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на животну средину и израда Студије представља:

- анализу и процену постојећег стања у простору и животној средини дефинисаног и утврђеног подручја (плански утврђеној локацији Пројекта), на основу постојећих података о простору, постојећих ограничења, свих релевантних истраживања и опсервације на терену, просторно-планске, урбанистичке и техничке документације, мишљења и услова ималаца јавних овлашћења;
- анализу карактеристика предметног Пројекта од значаја за утицаје у простору и животној средини и процену потенцијалних и значајних утицаја планираног стамбено-пословног комплекса на стање у простору, животну и друштвену средину на подручју Пројекта, непосредном залеђу и ширем окружењу;
- дефинисање свих значајних утицаја у простору и животној средини, за које се планирају, пројектују и реализују мере заштите и мониторинга природе, природних вредности и животне средине, како би Пројекат био еколошки одржив и прихватљив.

## А2: Методологија израде Студије о процени утицаја на животну средину

Методологија и садржај Студије о процени утицаја на животну средину дефинисани су Законом о процени утицаја („Сл. гласник РС”, бр.94/24) и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.69/05). Задатак Студије је да се квалитативно вреднује постојеће стање животне средине на простору на коме се планира фазна изградња стамбено-пословног комплекса, дефинишу и квантификују постојећи утицаји, могући и очекивани утицаји у процесу реализације и редовног функционисања, пропишу мере забране, мере за спречавање утицаја и ублажавање последица у простору и животној средини, санационе мере и мере заштите животне и друштвене средине и дефинише мониторинг животне средине.

## А3: Садржај Студије о процени утицаја на животну средину

На основу свеобухватне анализе простора за планирани Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд извршиће се процена могућих и очекиваних утицаја на животну и друштвену средину, на основу чега ће бити прописане обавезујуће мере за спровођење, поступање и поштовање, све у циљу спречавања и смањења негативних утицаја и ублажавања значајних последица, односно достизања стандарда и захтева прописаних законском регулативом Републике Србије. Предметни документ, односно Студију о процени утицаја чине следећа поглавља:

- Поглавље А: представља Уводне напомене и упознавање са документом и циљевима његове израде;
- Поглавље 1.0: приказује податке о Носиоцу Пројекта и упознавање са коришћеном Законском регулативом, планским основом, условима ималаца јавних овлашћења, техничком документацијом и доступном литературом;

- Поглавље 2.0: приказује детаљни опис локације на којој се планира реализација стамбено-пословног комплекса;
- Поглавље 3.0: приказује детаљан опис Пројекта, односи се на опис реализације стамбено-пословног комплекса, пројектоване капацитете и друге карактеристе пројекта које су релевантне за утврђивање и процену значајних утицаја и ризика у току редовног функционисања;
- Поглавље 4.0: приказује алтернативе које су разматране и које су актуелне у тренутку израде документа;
- Поглавље 5.0: приказује опис могућих утицаја стамбено-пословног комплекса на животну средину који су последица грађења и коришћења Пројекта. Такође, приказује и опис радова на затварању/уклањању Пројекта и опис потенцијалних ризика за чиниоце животне средине;
- Поглавље 6.0: приказује стање животне средине на географском подручју места извођења Пројекта обухваћеном могућим утицајем Пројекта (микро и макро локација) и процена могућих промена чинилаца животне средине без реализације Пројекта на основу доступних информација о стању животне средине и научних сазнања;
- Поглавље 7.0: приказује чиниоце животне средине који могу бити изложени утицају услед реализације и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса;
- Поглавље 8.0. представља опис и процене очекиваних ризика од великих удеса и природних катастрофа по здравље људи и животну средину који могу да настану услед реализације Пројекта или потичу од изложености пројекта ризицима од великих удеса и/или катастрофа;
- Поглавље 9.0: представља предлог мера заштите животне и друштвене средине које морају бити испоштоване како би се сви потенцијални негативни утицаји спречили, умањили и свели у законом прихватљиве границе;
- Поглавље 10.0: представља предлог програма праћења утицаја Пројекта на чиниоце животне средине;
- Поглавље 11.0: је нетехнички резиме података приказаних у Студији;
- Поглавље 12.0: представља опис метода предвиђања или доказа коришћених за утврђивање и процену утицаја пројекта на животну средину;
- Поглавље 13.0: представља податке о техничким недостацима или непостојању одговарајућих стручних знања и вештина или немогућности да се прибаве одговарајући подаци;
- Поглавље 14.0: представља радни тим који је израдио Студију.

# 1.0. Основни подаци о Носиоцу Пројекта

Основни подаци о Носиоцу Пројекта приказани су у Табели бр.1.

***Табела бр. 1:*** *Основне информације о Носиоцу Пројекта*

| Пун назив Носиоца Пројекта | **DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD** |
|---|---|
| Адреса | Ул. Жанке Стокић 39, Београд (Савски Венац) |
| Матични број | 20183209 |
| ПИБ | 104553271 |
| Шифра делатности | 6820 - Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима |
| E- mail | danuberiverside@millenniumteam.rs |
| Контакт | +381 11 30 98 332<br>+381 11 30 98 323 |

## 1.1. Законска регулатива релевантна за израду Студије о процени утицаја на животну средину

За израду Студије о процени утицаја, тумачење резултата, предлагање мера заштите и мониторинга животне средине коришћена је и поштована следећа законска регулатива:

- Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. Закон и 94/24-др. Закон);
- Закон о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр.94/24);
- Закон 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр.109/25);
- Закон о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21);
- Закон о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/21);
- Закон о водама („Сл. гласник РС”, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон);
- Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС” бр. 51/25);
- Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС” бр. 112/15);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС”, бр. 96/21);
- Закон о климатским променама („Сл. гласник РС”, бр. 26/21);
- Закон о потврђивању кјото протокола уз оквирну конвенцију уједињених нација о промени климе („Службени гласник РС – Међународни уговори“, бр.88/07);
- Закон о потврђивању оквирне конвенције уједињених нација о промени климе, са анексима („Сл. лист СРЈ-Међународни уговори“, бр. 2/97);
- Закон о амбалажи и амбалажним отпадом („Сл. гласник РС” бр. 36/09 и 95/18);
- Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 - др. закон);

- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 87/18);
- Закон о културним добрима („Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 99/11-др. закон, 6/20 - др закон, 35/21 – др. закон, 129/21 и 76/23 – др. закон);
- Закон о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 – аутентично тумачење и 2/23 -УС);

- Уредба о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 106/25);
- Уредба о класификацији вода („Сл. гласник СРС”, бр.5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредба о граничним вредностима загађујући, штетних и опасних материја у земљишту („Сл. гласник РС”, бр. 30/18 и 64/19);
- Уредба о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл. гласник РС” бр. 11/10, 75/10 и 63/13);
- Уредба о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационираних извора загађења, осим постројења за сагоревање („Сл. гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21);
- Уредба о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Сл.гласник РС“, бр.5/16 и 10/24);
- Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 75/10);
- Уредба о одлагању отпада на депоније („Сл. гласник РС” бр. 72/10);
- Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10);
- Уредба о режимима заштите („Сл. гласник РС, бр. 31/12);

- Правилник о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 69/05);
- Правилник о поступку јавног увида, презентацији и јавној расправи о студији о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 69/05);
- Правилник о раду техничке комисије за оцену студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 69/05);
- Правилник о националној листи индикатора заштите животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 37/11);
- Правилник о опасним материјама у водама („Сл. гласник РС”, бр.31/82);
- Правилник о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“ бр. 18/24);
- Правилник о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24);
- Правилник о листи мера превенције стварања отпада („Сл.гласник РС”, бр. 7/19);
- Правилник о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Сл. гласник РС”, бр. 114/13);
- Правилник о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Сл. гласник РС”, бр. 37/25 и 47/25);

- Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл.гласник РС“ бр.95/24);
- Правилник о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке („Сл. гласник РС”, бр. 139/22);
- Правилник о листи активности које могу да буду узрок загађења и деградације земљишта, поступку, садржини података, роковима и другим захтевима за мониторинг земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 102/20);
- Правилник о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл.гласник РС“,бр.31/24);
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.гласник РС“,бр.80/15, 67/17, 103/18).

## 1.2. Општа, стратешка, планска и техничка документација коришћена за израду Студије о процени утицаја на животну средину

За израду Студије о процени утицаја на животну средину за Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, коришћена је следећа документација:

Стратешка документа

- Национална стратегија за апроксимацију у области животне средине за Републику Србију („Сл. гласник РС“, број 80/11);
- Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. Лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године;

Планска документација

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. Лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23);
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. Лист Града Београда“, бр. 110/19);
- Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја (Студија изводљивости са Студијом случаја, ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО);
- План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24);

Управна акта и остала документација

- Решење о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину бр. 00188474748 2025 од 26.06.2025.године, Министарство заштите животне средине;
- Решење Административне комисије 14 бр. 353-11275/2025 од 31.10.2025. године, Влада Р.Србије;
- Извод из АПР-а Носиоца Пројекта;
- Извод из Листа непокретности од 24.01.2025.године, Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем;
- Копија катастарског плана бр. 952-04-016-25963/2024 од 12.12..2024.године, Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Земун;

- Копија катастарског плана водова бр.956-301-32799/2024 од 16.12.2024.године, Републички геодетски завод, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова;
- Локацијски услови бр. 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Београд;

Услови имаоца јавних овлашћења

- ЈКП „Београдске електране“, Услови за пројектовање и прикључење бр. 75744/24-01 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, Услови канализације за израду Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса бр.К-1173/2024 од 27.12.2024. године,
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса бр. V-1774/2024 од 27.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, Услови за потрбе израде Локацијских услова за потребе изградње Стамбено-пословног комплекса бр.V-1775/2024 од 19.12.2024.године;
- ЦЕТИН д.о.о. Београд Нови Београд, Услови бр. 13/364/24 од 29.12.2024. године;
- Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије Београд, Сагласност бр. 4/3-10-0425/2024-0002 од 26.12.2024. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Услови за укрштање и паралелно вођење бр. 38/07, 8569/24 од 13.01.2025. године;
- Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд, Услови бр. 130-00-UTD-003-1495/2024 од 18.12.2024. године;
- ЈКП Градска чистоћа Београд, Услови бр. 20193 од 18.12.2024. године;
- Градска управа Града Београда Секретаријат за јавни превоз Београд, Саобраћајно технички услови XXXIV – 03 бр. 346.9 – 157/2024 од 03.01.2025. године;
- ЈКП Јавно осветљење Београд, Технички услови бр. Т-6060 од 18.12.2024. године;
- ЈП „Путеви Београда“ Београд, Услови III бр. 350-697/24 од 23.12.2024. године;
- Министарство одбране Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда Београд, Обавештење бр. 22245-4 од 27.12.2024. године;
- Министарство заштите животне средине Београд, Обавештење бр. 003548674 2024 од 18.12.2024. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија Београд, Услови у погледу мера заштите од пжара 07.4 бр. 217-152/2025 од 31.01.2025. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне ситуације у Београду, Обавештење 07.7 бр. 217.2-135/24 од 27.12.2024. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија Београд, Обавештење 07.4 бр. 217-2129/2024 од 18.12.2024. године;
- Градска управа града Београда, Секретаријат за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Uslovi IV-08 бр.344.5-1043/2024 од 27.12.2024.године;
- СББ д.о.о. Београд Одговор бр. LU-253/2024 од 27.12.2024. године;
- Србијагас Сектор за развој Нови Београд, Услови ОР 1031/24 (1905/24) од 27.12.2024. године;
- ЈВП „Србијаводе“ Београд Водопривредни центар „Сава - Дунав“ Нови Београд, Водни услови бр. 72 од 03.01.2025. године;

- Телеком Србија Предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику Сектор за мрежне операције Служба за планирање и изградње мреже Београд, Услови бр. из ЛКРМ 31 од 24.12.2024. године;
- Завод за заштиту природе Србије Нови Београд, Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године;
- Завод за заштиту споменика културе, Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, на кп.бр. 2442/1 КО Земун бр. 62-742/2024 од 17.12.2024.године;

Техничка документација

- Идејно решење „ASMEC Consultants“ d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd:
  - 0 - Главна свеска бр. IDR – 10-10/24 KD-B011-0 од јануара 2025.године,
  - 1 - Пројекат архитектуре бр. IDR - 10-10/24 KD-B011-1 од јануара 2025.године,
- Прилог 10 Идејног решења за објекте за које се прибављају водни услови бр.153/24 од децембра 2024.године, Conventus Consultants d.o.o.
- Идејни Пројекат I фазе градње подземне гараже и хотела:
  - 1.2 - Пројекат кухиње и перионице бр. IDP - 00-06/25 KD-B011-1.2 од јуна 2025.године, „RMJM“ d.o.o., Beograd;
  - 2.2 – Пројекат саобраћајница бр. 182-25 од јуна 2025.године, „Novius d.o.o.“;
  - 3 – Пројекат хидротехничких инсталација бр.153/25 од јуна 2025.године, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD;
  - 4 - Пројекат електроенергетских инсталација бр.153/25, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD - NOVI BEOGRAD;
  - 5/1 - Пројекат телекомуникационих инсталација бр.153/25, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD;
  - 5/2 - Пројекат сигналних инсталација – стабилни систем за аутоматску дојаву пожара и стабилни систем за аутоматску детекцију гаса бр.153/25 од јуна 2025.године, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD;
  - 6/1 - Пројекат машиснких инсталација бр.153/25 од јуна 2025.године, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD;
  - 6/2 - Пројекат вентилације и одимљавања гараже и системи натпритисне вентилације инсталација бр.153/25 од јуна 2025.године, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD;
  - 6/3 - Пројекат стабилних аутоматских инсталација за гашење пожара Projekat бр. 153-IDP/II-2025 од јуна 2025.године, BALPA DOO;
  - 6/4 - Projekat liftova бр.153/25 од јуна 2025.године, CONVENTUS CONSULTANTS D.O.O. BEOGRAD;
  - 6/5 - Пројекат базенске технике, “ALEX ENGINEERING & CONSTRUCTION” d.o.o
  - 7 - Пројекат технологије SPA, “ALEX ENGINEERING & CONSTRUCTION” d.o.o
  - 8 - Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације бр.182-25 од јуна 2025.године, „Novius d.o.o.“ Bulevar kralja Aleksandra 324;
  - 10.1 - Пројекат снижења подземне воде бр. 2316–IDP–10.1 од јуна 2025.године, Razvojni centar Građevinskog Fakulteta d.o.o.;
  - Елаборат енергетске ефикасности бр. 250116 од јуна 2025.године, “ARHITEKTURA I ENERGIJA”
  - Елаборат заштите од пожара бр. PK-IDP-EZOP-02MM/25 од јуна 2025.године, PROKONING – MGE d.o.o
- Идејни Пројекат фазе II, III, IV:

- 1 - Пројекат архитектуре бр. IDP - 02-02/25 KD-B011-1 од фебруара 2025.године;
- 2.1 - Пројекат конструкције бр. IDP 2316-2.1 од фебруара 2025.године, ASMEC Consultants d.o.o.”
- 9 – Пројекат спољног уређења са синхрон планом инсталација у прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура од фебруара 2025.године;

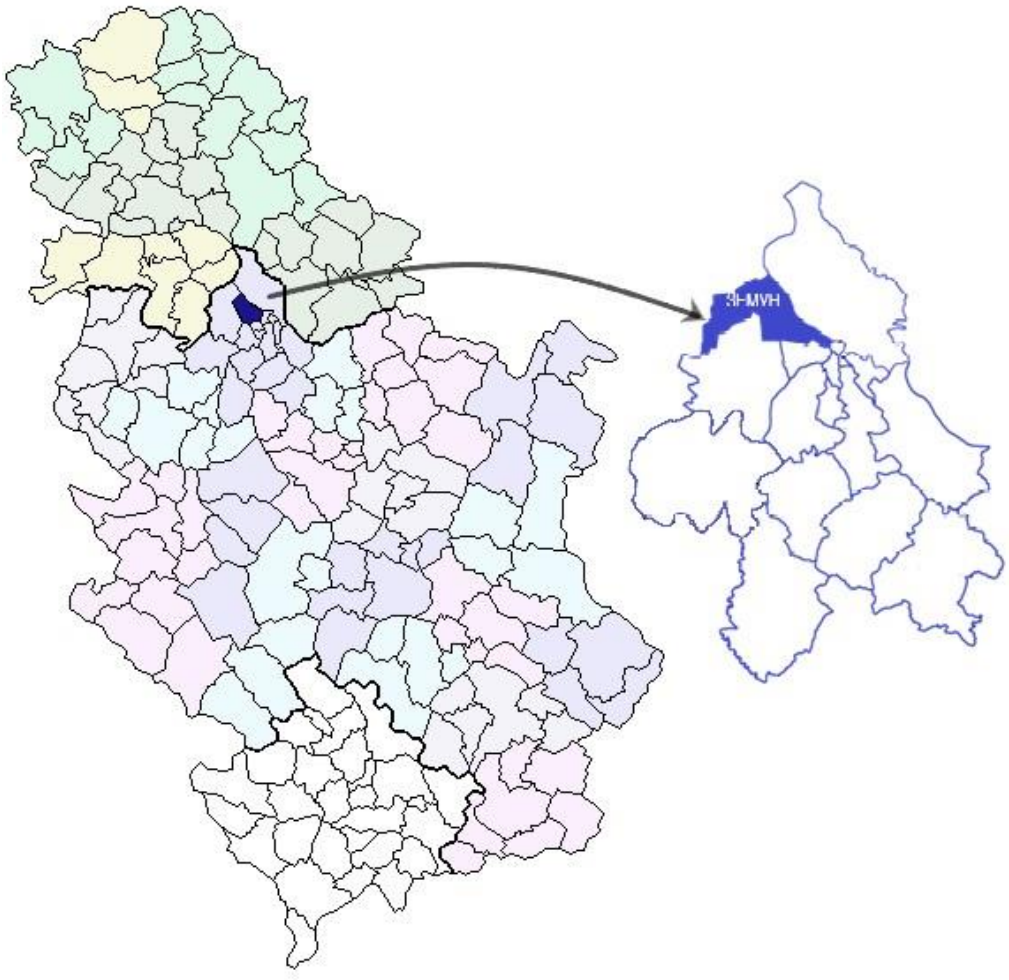
Остало

- Приказ локације планираног Пројекта у окружењу - Геосрбија;
- Приказ локације планираног Пројекта у окружењу - Google Earth.

# 2.0. Опис локације, нарочито у погледу осетљивости животне средине на географском подручју места извођења пројекта и подручју које може бити изложено утицајима

Предмет процене утицаја на животну средину је Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд. Просторно-положајно, локација Пројекта се налази на територији градске општине Земун.

Град Београд се налази у југоисточној Европи, на Балканском полуострву, у северном делу централне Србије, на ушћу Саве у Дунав. Подручје Града Београда административно је подељено на 17 градских општина (Чукарица, Вождовац, Врачар, Нови Београд, Палилула, Раковица, Савски венац, Стари град, Земун, Звездара, Барајево, Гроцка, Лазаревац, Обреновац, Младеновац, Сопот, Сурчин). Градска општина Земун се налази у југоисточном делу Срема, испод сремске заравни на десној обали Дунава, недалеко од ушћа Саве. Један је од највећих индустријских центара у Србији. Значајно је средиште друмског, речног и ваздушног саобраћаја. Данас се територијално шири према западу и југозападу, где се спојио са Новим Београдом и заузима површину од 15.356 ha.




***Слика бр.1:*** *Приказ положаја градске општине Земун на карти Р.Србије и Београдског региона*

Просторно-плански посматрано, катастарска парцела бр. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), на површинама остале намене, у зони М4 - Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

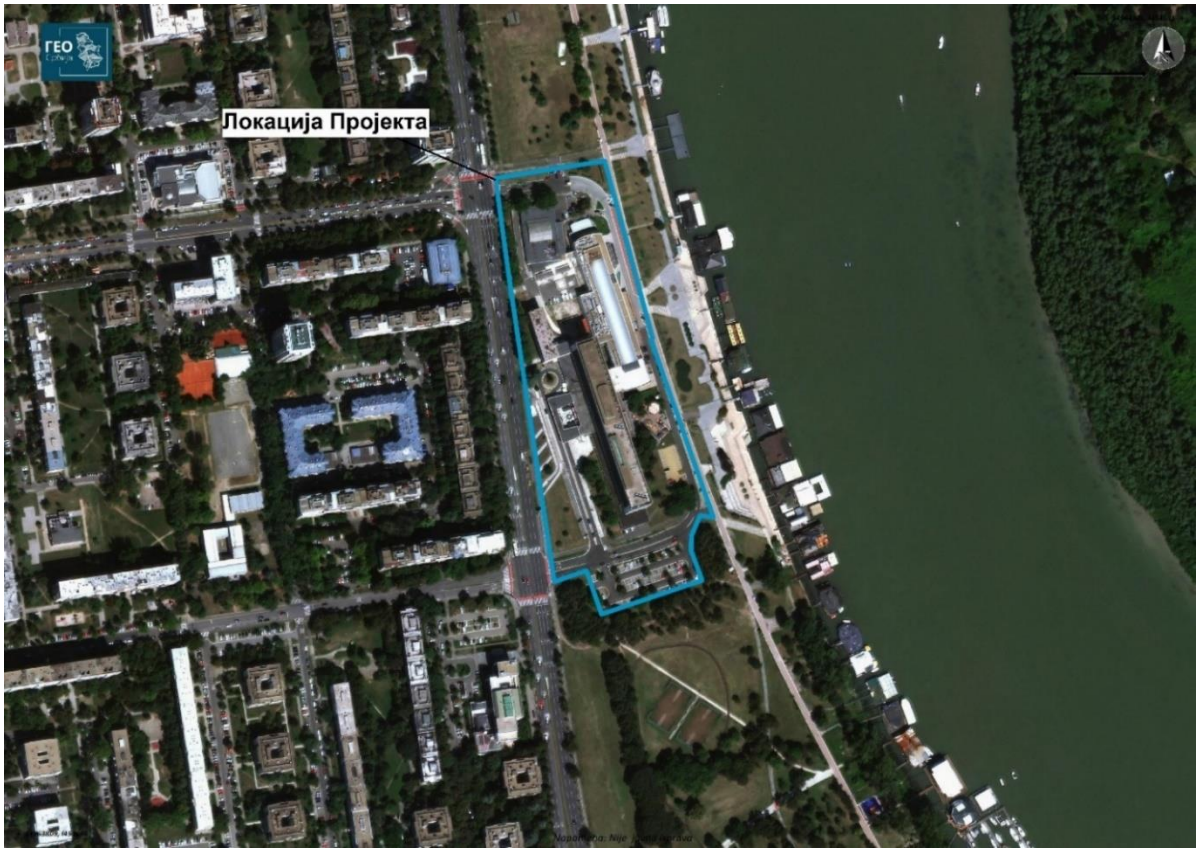
Макролокацијски посматрано, локација планираног Пројекта налази се:

- на тертиторији КО Земун;
- северозападно до административног центра града Београда на удаљености од око 4 km;
- северозападно од Ушћа Саве у Дунав на удаљености од око 1,85 km.

***Слика бр.2**: Диспозиција локације планираног стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом у односу на шире окружење*

Са микролокацијског аспекта, непосредно окружење локације Пројекта чине:

- фреквентна саобраћајница - Булевар Николе Тесле која тангира са западне стране, непосредно уз границу локације;
- водоток реке Дунав који протиче источно на удаљености од око 70m;
- Велико ратно острво које се налази са источне стране, на удаљености од око 350m;
- Земунски кеј који се налази са источне стране локације непосредно уз локацију;
- Блок 11 који се налази западно од локације Пројекта, са супроте стране Булевара Николе Тесле;
- Парк „Блок 11“ простире се јужно од границе локације, па све до ушћа Саве у Дунав.




***Слика бр.3:*** *Микролокацијски приказ планираног Пројекта и непосредног окружења*

Локација на којој се планира реализација стамбено-пословног комплекса налази се на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, на територији Градске општине Земун, Града Београда. Површина парцеле износи 45.612,91 m², а има директан излаз на Булевар Николе Тесле. Простор се налази у потпуно урбанизованом делу града и представља зону од значајног просторног и визуелног потенцијала.

Терен је раван, припада алувијалној равни реке Дунава, са апсолутним котама у распону од 75,5 до 77,10 m н.в., што га чини повољним за изградњу. Локација се налази на месту некадашње зграде хотела „Југославија“, која је у међувремену уклоњена, те је простор припремљен за нову изградњу.

Са становишта културно-историјског и природног контекста, предметно подручје се налази у визуелно експонираној зони, између Булевара Николе Тесле, приобалног појаса Дунава и заштићеног природног добра „Велико ратно острво“, са непосредним контактима са културним и управним садржајима (Палата Србија, Прво основно тужилаштво, планирани Природњачки музеј, Кинески културни центар). Простор се налази између „Старог језгра Земуна“, које је утврђено као културно добро од великог значаја, и Палате Србија, која је под претходном заштитом. У ширем окружењу налази се и еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“.

Према подацима из важеће просторно-планске документације, увидом на терену, као и на основу Решења Завода за заштиту природе Србије, бр. 03-021-4868/2 од 24.12.2024. године, локација планираног Пројекта не налази се унутар заштићеног подручја, нити у подручју за које је покренут поступак заштите, као ни у оквиру еколошке мреже Републике Србије, у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10). Према Условима Завода за заштиту споменика културе, бр. 62-742/2024 од 17.12.2024. године, у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/21), предметни простор у оквиру кп.бр. 2442/1 КО Земун није утврђен као културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

Међутим, у непосредном и ширем окружењу анализиране локације идентификоване су осетљиве зоне које потенцијално могу бити изложене утицајима током изградње и редовног функционисања Пројекта, а то су:

- подручје високе густине становања у Блоку 11, осетљиво на буку, загађење ваздуха и инфраструктурно оптерећење;
- река Дунав са приобаљем, као природни ресурс и део еколошког коридора међународног значаја;
- заштићено природно добро „Велико ратно острво“, које има посебан режим заштите;
- еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“, важно станиште за птице и друге животињске врсте.

***Слика бр.4:*** *Осетљиве зоне у просторној целини локације Пројекта*

Сходно наведеном, иако локација планираног Пројекта није у режиму заштите природе нити културних добара, њено непосредно окружење осетљивим зонама намеће обавезу за спровођењем мера заштите и ублажавања потенцијалних негативних утицаја током свих фаза реализације и редовног функционисања.

Реализација Пројекта: фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји) и 3По+П+34+ПС (пословање), на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, прихватљива је са аспекта заштите животне средине, под условом доследне примене прописаних урбанистичких и еколошких мера. Пројекат је еколошки одржив, уз испуњење следећих услова:

- изградња и сви радови морају се реализовати у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10 („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24);
- мора се обезбедити поштовање максимално дозвољених висина објеката, у складу са параметрима плана;
- неопходна је строга примена мера заштите животне средине, контрола буке, квалитета ваздуха и управљања отпадом током свих фаза изградње и функционисања;
- потребно је применити мере ублажавања утицаја на водне и приобалне екосистеме, уз поштовање постојећих режима заштите на подручју „Великог ратног острва“ и „Ушћа Саве у Дунав“;

- архитектонска решења објеката морају бити усклађена са амбијенталним вредностима и визуелним карактеристикама приобаља.

Очување визуелног и просторног идентитета подручја биће обезбеђено изградњом у складу са утврђеним габаритима и условима планирања, при чему ће се применом мера заштите животне средине минимизирати потенцијални утицаји на животну средину.

## 2.1. Попис катастарских парцела на којима се планира реализација стамбено-пословног комплекса и копија плана катастарске парцеле

Стамбено-пословни комплекс планира се на катастарској парцели број 2442/1 која се налази у катастарској општини Земун. Површина парцеле износи 45.612,91 m², а према евиденцији катастра, земљиште се води као градско грађевинско земљиште. Целокупна реализација Пројекта обухвата искључиво ову парцелу, која у потпуности обезбеђује просторне услове за изградњу планираног комплекса.

Прикључење планираног комплекса на комуналну инфраструктуру (водоводну, канализациону, електроенергетску, телекомуникациону и гасну мрежу, као и саобраћајну инфраструктуру) планирано је преко катастарских парцела број 1138/4, 2494/2, 1138/5 и 1138/8 све КО Земун.

***Слика бр.5:*** *Копија плана бр. 952-04-016-25963/2024*

Напомена: Копија плана је приказана у стању када је на њој постојао објекат зграде хотела Југославија, с обзиром на то да исти још није уклоњен из евиденције катастра непокретности.

## 2.2. Приказ потребних површина земљишта у m² за време извођења радова са описом физичких карактеристика и картографским приказом одговарајуће размере, као и површине која ће бити обухваћена када пројекат буде изведен

Локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса налази се на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, укупне површине 45.612,91 m².

Током извођења радова, привремено ће бити коришћена целокупна површина парцеле од 45.612,91 m² за реализацију грађевинских радова, организацију приступних саобраћајница, постављање монтажних и помоћних објеката, као и за унутрашњу логистику и руковање материјалом. Терен је претежно раван, добро проходан и погодан за организацију градилишта, а земљиште, некада у функцији хотела и паркинга, данас припада уређеном градском грађевинском подручју.

***Табела бр.2:*** *Калкулација урбанистичких параметара, остварених површина и броја паркинг места - параметри површина*

| Опис | Услов из ПДР-а | Остварено пројектом IDP50% (m² / %) |
|---|---|---|
| Површина ГП 1 (к.п. 2442/1 КО Земун) | П парц. = 45612.91 m² | 45612.91 (100%) |
| Индекс заузетости надземних етажа (Iz) | Макс 60% | 17,459.47 (38.28%) |
| Индекс заузетости подземних етажа (Iz) | Макс 90% | 33,869.61 (74.25%) |
| БРГП (макс = 175000.00 m²) | макс | 174,949.69 |
| Намењено - Становање | 40-70% | 75,778.11 (43.31%) |
| Намењено - Пословање | | 59,900.75 (34.24%) |
| Намењено - Угоститељски садржаји | | 30,018.68 (17.15%) |
| Намењено - Комерцијални садржаји | | 9,959.98 (5.69%) |
| Депаданс предшколске установе | 60-30% | 630.94 (0.36%) |
| Заједнички садржаји (централна ђубрна и надземни делови евакуационих путева из подрума) | | 377.74 (0.22%) |

По завршетку радова, целокупна површина кп.бр. 2442/1 КО Земун биће обухваћена функционалним зонама комплекса, при чему је предвиђена следећа структура површина:

- надземни објекти (стамбени и пословни): 17.910 m²,
- подземни објекти – гараже: 99.171,17 m²,
- уређене слободне и зелене површине: преко 30.000 m² (што је више од 66% парцеле),
- зеленило у директном контакту са тлом и на крововима: више од 17.000 m².

Након изградње, парцела ће остати у оквиру грађевинског подручја са уређеним јавним површинама, пешачким комуникацијама, прилазима и зеленим зонама.

***Табела бр.3:*** *Површине која ће бити обухваћене када пројекат буде изведен*

| **УКУПНИ БИЛАНС ПОВРШИНА НОВИ ОБЈЕКТИ** | **УКУПНО** | | |
|---|---|---|---|
| | **НЕТО**m² | **БРУТО**m² | **БРГП**m² |
| Укупно подземно (3По) | 90.922,76 | 99.171,17 | - |
| Укупно надземно (П+9, П+42+Пс, П+1, П+34+Пс) | 146.024,20 | 174.910,60 | 174.910,60 |
| **Укупно НЕТО** | **236.946,96** | - | - |
| Укупно БРУТО (3По+П+9, 3По+П+42+Пс,3По+П+1, 3По+П+34+Пс) | - | 274.081,77 | - |
| Укупно БРГП (П+9, П+42+Пс, П+1, П+34+Пс) | - | - | 174.910,60 |

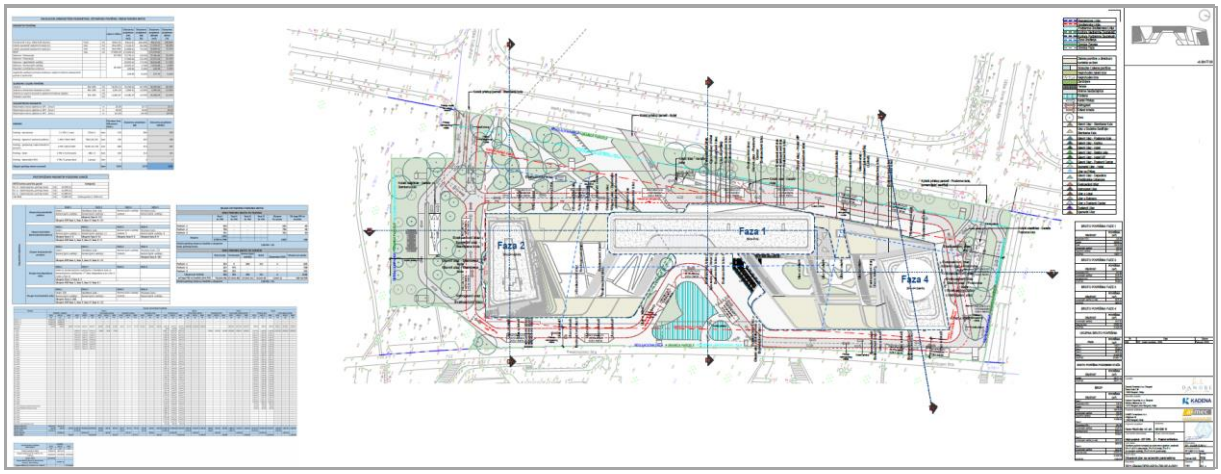
***Табела бр.4:*** *Слободне и зелене површине*

| **Опис** | **Услов из ПДР-а** | **Остварено пројектом IDP50% (m² / %)** |
|---|---|---|
| Укупно | Мин 40% | 30,284.66 (66.39%) |
| Зеленило у директном контакту са тлом | Мин 10% | 12,904.32 (28.29%) |
| Зеленило на равним крововима подземних делова објекта | | 17,380.34 |
| Слободне површине | Мин 30% | 24,380.34 (53.45%) |

***Табела бр.5:*** *Волуметријски параметри*

| **Опис** | **Услов из ПДР-а** | **Остварено** |
|---|---|---|
| Максимална висина објекта на ГП1 - Зона 3 | 20.00 m | 19.71 m |
| Максимална висина објекта на ГП1 - Зона 2 | 48.00 m | 46.60 m |
| Максимална висина објекта на ГП1 - Зона 1 | 155.00 m | 154.90 m |

Слика бр. 6 приказује ситуациони план са основним параметрима, док је картографски приказ одговарајуће размере дат у прилогу Студије.




***Слика бр.6:*** *Ситуациони план са основним параметрима (Графички приказ ситуације у прилогу Студије)*

## 2.3. Приказ општих морфолошких, геолошких, инжењерскогеолошких, хидрогеолошких, хидролошких и сеизмолошких карактеристика терена

Како би се извршила анализа интеракције Пројекта са животном средином, неопходно је анализирати природне чиниоце просторне целине у оквиру које се планира реализација стамбено-пословног комплекса. Природни чиниоци простора су дефинисани геоморфолошким, геолошким, инжењерскогеолошким, хидрогеолошким, хидролошким и сеизмолошким карактеристикама, као и карактеристикама флоре, фауне и пејзажних вредности. Постојеће стање природних чиниоца у великој мери дефинише обим и карактер утицаја планираног Пројекта на медијуме животне средине.

### 2.3.1. Опште морфолошке, геолошке и инжењерскогеолошке карактеристике терена

Морфолошке карактеристике - Примарни морфолошки облици на овом терену настали после повлачења језера су накнадно замаскирани и ублажени таложењем дебелог квартарног покривача, који се састојао превасходно од алувијалних наслага. Данашња морфологија терена генерално је наслеђена од некадашњег преквартарног рељефа. За формирање рељефа од посебног значаја је аллувијални процес чији је резултат формирање различитих морфолошких облика и нагиба површине терена. У појединим деловима терена, због техногене активности, у виду обимних земљаних радова за потребе интензивне урбанизације, у великој мери је измењена природна површина терена.

На основу свеукупних истраживања може се закључити да локација, у морфолошком погледу представља пространу алувијалну зараван Дунава на десној долинској страни. Терен је, према Булевару Николе Тесле, односно према Новом Београду и Земуну, од кота 71,00 – 72,00 mnv, вештачки нивелисан насипањем прашинасто - песковитим глинама у слоју дебљине од око 4,00 – 6,00 m (бушотине 10/IB-4, 10/IB-6, 10/IB-7, и 10/IB-12), док је у приобаљу реке од кота 67,50 – 68,50 mnv нивелисан насипањем прашинастим рефулираним песком из корита реке. Нивелација је обављена до коте 75,50 mnv, односно до 77,00 mnv.

Истражни простор је изграђен од седимената различитог састава и старости. Геолошка грађа терена је релативно сложена. То је превасходно последица сложених услова седиментације и интензивних тектонских покрета.

Анализом постојеће геолошко-геотехничке документације дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литогенетским комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова.

Геолошку основу терена чине горње миоценски седименти Панона у лапоровитом типу развића. Представљени су сивим лапорима и лапоровитим глинама ($M_3^2$ L,Lg ) који су утврђени на дубини 31,5 – 40,5 m (до кота 45,5 односно 35,5 mnv). Преко њих трансгресивно леже квартарни седименти различитог постанка:

- алувијални седименти фације поводња и фације речних токова (корита),
- алувијално - барски седименти копнене и акватичне фације,
- језерско - барски седименти.

Квартарне наслаге чине млађи структурни спрат. Према старости међу њима се могу издвојити седименти Плеистоцена и Холоцена. У погледу генезе присутне су барско-језерске наслаге глине (ab) и полициклични шљунковито - песковити седименти (aj) до кота око 59,5- 60,5 mnv, преко којих су исталожени алувијални седименти фација корита (ak) до кота око 66,00 – 67,00 mnv и фација поводња (ap) до кота 68,50 – 72,00 mnv. Антропогене наслаге – насипи од рефулираног песка (np ) и прашинасто-песковите глине (ng ) чине површину терена до кота 75,50 односно до 77,00 mnv.

Савремени геолошки процеси последица су деловања природних фактора, али има и процеса изазваних урбанизацијом терена. Процеси изазвани урбанизацијом изражени су у физичком, хемијском и механичком облику трансформације појединих делова терена. На предметном терену најзначајнији су следећи процеси:

- суфозија је трајан процес и одвија се у условима повољног литолошког састава и морфолошких карактеристика терена; настаје изношењем честица прашине и ситног песка, било подземним водама (у условима колебања нивоа подземне воде), било падавинама; манифестује се појавом већих шупљина (каверни и макропора) у седиментима; просес суфозије изражен је у зони алувијалних

седимената, у оквиру којег се манифестује појавом благих улегнућа што даје рељефу благо заталасан изглед;

- ликвефакција је појава при којој, у условима снажне земљотресне побуде и са већим бројем циклуса смичућих оптерећења, растресити и слабо збијени, ситнозрни, водом засићени пескови услед тренутног губитка чврстоће могу прећи у стање ликвефакције, када се пескови понашају као густа течност; последице деловања ликвефакције могу бити врло озбиљна оштећења, чак и потпуна рушења врло озбиљно пројектованих и грађених објеката.

Инжењерскогеолошке одлике издвојених литотипова - конструкцију терена до испитаних дубина мах до око 40,00 m изграђују следеће литогенетске средине:

Насип од рефулираног песка ($n^p$ ) и прашинасто- песковите глине ($n^g$ ), а местимично у површинским деловима и од грађевинског шута и шљунка, изведен је у току регулације терена Новог Београда и изградње постојећих објеката. Утврђене променљиве дебљине од 4,00 до око 9,00 m (до кота 67,30 – 72,20 mnv). Део локације према Булевару Николе Тесле, односно према Земуну је насут претежно прашинастопесковитим глинама (утврђене у истражним бушотинама 10/IB-4, 10/IB-6, 10/IB-7, 10/IB-8 и 10/IB-12) док је простор око постојећег хотела и према Дунаву регулисан рефулираним песком (утврђен у бушотинама 10/IB-1, 10/IB-2, 10/IB-3, 10/IB-9, 10/IB-10 и 10/IB-11). У зони улица насип ($n^k$) је у оквиру зоне садејства изведен од квалитетнијег песковито-шљунковитог или каменитог агрегата, технички обрађен, збијен и са асваltним застором.

Алувијални седименти:

- Глине (ap) прашинасте до песковите (CL/ML,SM), често са знатним садржајем органских материја, сиве и сиво-смеђе боје са поступним прелазом у прашинасте заглињене ситнозрне пескове плаво-сиве боје; средина је слабо збијена, јаче стишљива и слабо водопропусна. Заступљена до кота око 66,00 – 67,50 mnv у слоју променљиве дебљине, знатно мање у зони према Дунаву око 1,00 m па до 5,00 m дебљине у залеђу.
- Песак (ak) ситнозрн до средњезрн, шљунковит (SM,SC,SP) са танким cm прослојцима и сочивима песковите прашине, сиве боје; средње збијен, водом засићен, високе до средње водопропусности, заступљен у слоју дебљине око 5,50 – 8,00 m до кота 59,50- 60,50 mnv.
- Шљунак песковит и песак шљунковит (aj) са средњезрним до крупнозрним песком и сочивима песковитих прашина, који се смењују у вертикалном и бочном смислу; изразито лимонитисани, окер- жуте боје до подређено сиво-смеђе; претежно су средње збијени до збијени, високе до подређено средње водопропусности; заступљени у комплексу дебљине око 10,00 -15,00 m до кота око 44,00 – 45,50 mnv.

Глине прашинасте до песковите и местимично шљунковите, (ab) (CH/CL) често садрже конкреције $CaCO_3$, оксиде Fe и Mn; утврђене у подини песковитошљунковитог комплекса, у депресији језерских миоценских седимената на променљивим дубинама – 32,00 m (кота 44,50 mnv) па до преко 39,00 m (кота 37,00 mnv).

Лапори и лапоровите глине ($M_3$ $^2$L,Lg ) (CH), сиве боје; чине палеорељеф квартарним наслагама који је био неравн и чија кота, у локалностима бушотина где су набушени, варира од 35,80 до 45,70 mnv. То су преконсолидивани седименти, жилави, полутврди до крутопластични, мање стишљиви и водонепропусни.

**Инжењерскогеолошка рејонизација терена** као вид вредновања простора према употребљивости, првенствено за урбанистичке намене, извршена је синтезом следећих најбитнијих података о терену:

- рељеф (нагиби површина терена, карактеристични облици рељефа);

- геолошка грађа терена (састав, старост, склоп и алтерације стенских маса);
- физичка и маханичка својства стенских маса (идентификационо-класификациона својства, деформабилност, чврстоћа);
- хидрогеолошки услови (хг функције и водопропусност срединм);
- савремени геолошки процеси и појаве.

С обзиром на геолошку грађу и морфолошке карактеристике терена, на простору који је обухваћен овим истраживањима је издвојен инжењерскогеолошки рејон – IIB1:

**РЕЈОН II** – условно повољни терени

Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренирање подземних вода.

**Рејон IIB1** обухвата вештачки насуте делове терена алувијалних равни Саве и Дунава. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Анализом постојеће геолошко- геотехничке документације дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литогенетским комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова.

Геолошку основу терена, чине горње миоценски седименти Панона у лапоровитом типу развића. Представљени су сивим лапорима и лапоровитим глинама ($M_3^2$ L,Lg ) који су утврђени на дубини 31,50 – 40,50 m (до кота 45,5 односно 35,5 mnv). Преко њих трансгресивно леже квартарни седименти различитог постанка:

Квартарне наслаге чине млађи структурни спрат. Према старости међу њима се могу издвојити седименти плеистоцена и холоцена. У погледу генезе присутне су барско језерске наслаге глине (ab) и полициклични шљунковито - песковити седименти (aj) до кота око 59,5 - 60,5 mnv, преко њих су исталожени алувијални седименти (плеистоцена и холоцена) фација корита (ak) до кота око 66,00 – 67,00 mnv и фација поводња (ap) до кота 68,50- 72,00 mnv. Антропогене наслаге – насипи од рефулираног песка (np ) и прашинастопесковите глине (ng ) чине површину терена до кота 75,50 односно до 77,0 mnv.

Подручје на коме се планира реализација стабено-пословног комплекса са подземном гаражом се налази у хипсометријски вишој зони алувијалне заравни реке Дунава. Садашње коте терена су око 75,50 -77,00 mnv, са хидротехничким насипом одбране и заштите од вода на обали реке. С обзиром на геолошку грађу десног приобаља, гранулометријски састав и хидродинамичка својства тла, општа хидрогеолошка одлика је да се ради о јединственој пространој издани у терену са различитим филтрационим карактеристикама по дубини.

Са становишта услова изградње објеката, доминантан услов дају глине, из фације поводња (ap) и ниво подземних вода у терену.

Глине су површински хумифициране, са органским материјама, средње до врло деформабилне, лако гњечиве консистенције, променљивих параметара чврстоће на смицање. Дебљина ових творевина варира од 5,0 – 6,5 m, тако да углавном оне садејствују у пријему и преношењу додатних оптерећења плитко темељених објеката мање спратности.

Висок ниво подземних вода (73,00 – 73,50 mnv, краткотрајно и до коте 74,00 mnv) условљава израду објеката без подрумских просторија или уколико се планирају подрумске просторије обавезна је заштита објекта од утицаја високог нивоа подземне

воде израдом када, упојних бунара итд. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74,00 mnv или се заштита објекта мора извести изнад коте 73,50 mnv.

Висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1,00 m и условљава потпуну заштиту објеката од подземних вода током експлоатације. При пројектовању треба узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону.

Објекти високоградње више спратности (до П+5) темељити на темељним плочама или применом кратких - ротационо бушених шипова, пречника φ 600, 800 или 1 000 mm, дужине око 6,00 – 7,00 m. Објекте велике спратности (веће од П+5) треба темељити применом шипова веће дужине.

При изградњи линијских објеката- саобраћајница, паркинга и манипулативних простора насуто тло без претходне провере не може се третирати као подтло доњи строј саобраћајнице односно тло за ослањање грађевинских конструкција. Изградњу саобраћајница планирати на контролисано изведеном насипу у условима високих вода Дунава.

Код објеката инфраструктуре због високог нивоа подземних вода неопходно је предузети мере против њиховог штетног утицаја. Код ископа испод коте 72,00 mnv треба рачунати на отежане услове ископа због појаве подземне воде.

Ископе треба подграђивати, према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

Планирани Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд неће утицати на промене морфолошких, геолошких карактеристика подручја, те са тог аспекта нема ограничења за његову реализацију и редовно функционисање.

### 2.3.2. Опште хидрографске и хидрогеолошке карактеристике анализираног подручја

**Хидрографске карактеристике** - Део обале реке Дунава који се налази у зони предметне локације, налази се у ширем контексту у оквиру касете Нови Београд, дужине око 12,7 km, која се простире од високог десног одсека дуж десне обале реке Дунав у Земуну, улази у речни рукавац Дунавац, прати десну обалу Дунава до ушћа реке Саве.

Река Дунав, према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда, сврстана је под 1. Међудржавне воде, 1) природни водотоци („Сл. гласник РС“, бр.83/10). Сходно Уредби о категоризацији водотока („Сл. гласник РС“, бр. 5/68), Дунав (од мађарске границе до бугарске границе) припада II категорији водотокова. Систематска контрола квалитета површинских вода на територији Београда врши се ради: процене бонититета водотока, праћења тренда загађивања вода и способности самопречишћавања, као и оцене подобности за водоснабдевање, рекреацију грађана и наводњавање, а у циљу заштите изворишта водоснабдевања, заштите здравља становништва, очувања квалитета водних ресурса и превенције укључивања перзистентних опасних неорганских и органских материја у ланце исхране. Системска контрола квалитета воде Дунава, последњих година је обављена дуж око 69 km тока кроз територију Београда на водним телима Д5 и Д6. Београд је далеко највећи загађивач ове реке на територији Србије, с обзиром на број становника, индустријских, занатских и других објеката из којих се отпадне воде не пречишћавају пре испуштања у реципијент.

Према Извештају о контроли квалитета река и канала на територији Београда, Завод за јавно здравље Београд, фебруар 2024. године, табеларно су приказани резултати реке Дунав за период од 2003-2023. године (Табела бр. 6), док је детаљнији приказ стања квалитета реке Дунав дато за период од 2019-2023 године. Извршена испитивања су обухватила опште физичко-хемијске и микробиолошке параметре за одређивање класе квалитета површинских вода према Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12), а на основу којих може да се изврши и процена еколошког статуса или потенцијала водотока обухваћених мониторингом према Правилнику о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, бр. 74/11). Такође је извршена анализа приоритетних и приоритетних хазардних супстанци према Уредби о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 24/14) на свим узорцима река и канала.

***Табела бр. 6:*** *Резултати контроле квалитета воде реке Дунав на територији Београда у периоду 2003-2023. године*

| Год. | Број узетих узорака | У II класи вода | | Изван II класе због измењених параметара | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | микр. и физ-хем. | | Само физ-хем | | само микроб. | |
| | | Бр. Узор. | % | Бр. Узор. | % | Бр. Узор. | % | Бр.узор. | % |
| 2003. | 67 | 19 | 28,4 | 24 | 35,8 | 6 | 9,0 | 18 | 26,8 |
| 2004. | 68 | 27 | 39,7 | 10 | 14,7 | 5 | 7,4 | 26 | 38,2 |
| 2005. | 68 | 13 | 19,2 | 26 | 38,2 | 9 | 13,2 | 20 | 29,4 |
| 2006. | 68 | 11 | 16,2 | 23 | 33,8 | 9 | 13,2 | 25 | 36,8 |
| 2007. | 68 | 20 | 29,4 | 17 | 25,0 | 8 | 11,8 | 23 | 33,8 |
| 2008. | 68 | 27 | 39,7 | 8 | 11,8 | 15 | 22,1 | 18 | 26,4 |
| 2009. | 68 | 12 | 17,6 | 14 | 20,6 | 10 | 14,7 | 32 | 47,1 |
| 2010. | 40 | 10 | 25,0 | 13 | 32,5 | 6 | 15,0 | 11 | 27,5 |
| 2011. | 40 | 18 | 45,0 | 5 | 12,5 | 4 | 10,0 | 13 | 32,5 |
| 2012. | 30 | 2 | 6,7 | 13 | 43,3 | 0 | 0 | 15 | 50,0 |
| 2013. | 30 | 3 | 10,0 | 10 | 33,3 | 1 | 10,0 | 14 | 46,6 |
| 2015. | 4 | 0 | 0 | 1 | 25 | 0 | 0 | 3 | 75 |
| 2016. | 16 | 1 | 6,25 | 15 | 93,7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2017. | 33 | 0 | 0 | 11 | 33,3 | 0 | 0 | 22 | 66,6 |
| 2018. | 36 | 0 | 0 | 18 | 50 | 1 | 2,8 | 17 | 47,2 |
| 2019. | 36 | 0 | 0 | 15 | 41,7 | 1 | 2,8 | 20 | 55,5 |
| 2020. | 35 | 0 | 0 | 13 | 37,14 | 0 | 0 | 22 | 62,86 |
| 2021. | 36 | 1 | 2,8 | 16 | 44,4 | 0 | 0 | 19 | 52,8 |
| 2022. | 36 | 0 | 0 | 12 | 33,3 | 2 | 5,6 | 22 | 61,1 |
| 2023. | 36 | 0 | 0 | 13 | 36,1 | 1 | 2,8 | 22 | 61,1 |

Према резултатима теренских и лабораторијских испитивања, од 36 узорака реке Дунава узетих 2023. године, према свим испитаним параметрима I и II класи квалитета није одговарао ни један узорак, III класи је одговарало 18 узорака (50%), IV класи је одговарало 16 узорака (44,4%) и V класи је одговарало 2 узорка (5,6%).

Забележена одступања од I и II класе квалитета су код 13 узорака (36,1% била последица одступања појединих физичко-хемијских, хемијских и микробиолошких параметара, код 22 (61,1%) је дошло до одступања  само као последица одступања појединих микробиолошких параметара, док је код 1 узорка до одступања дошло као последица повишених вредности пшојединих хемијских и физичко-хемијских параметара.

Еколошки статус реке Дунав на локалитетима Батајница и Винча је одговарао лошем еклошком статусу, обзиром да се планско подручје налази између ова два локалитета, самим тим је и у планском подручју Дунав има лош еколошки статус.

**Хидрогеолошке карактеристике** - Подручје планираног стамбено-пословног комплекса се налази у хипсометријски вишој зони алувијалне заравни реке Дунава. Садашње коте терена су око 75,50 -77,00 mnv, са хидротехничким насипом одбране и заштите од вода на обали реке. С обзиром на геолошку грађу десног приобаља, гранулометријски састав и хидродинамичка својства тла, општа хидрогеолошка одлика је да се ради о јединственој пространој издани у терену са различитим филтрационим карактеристикама по дубини.

Из документација Института „Јарослав Черни“ - „Студија уређења Саве и Дунава на територији града Београда“ као и „Опште карактеристике режима подземне воде и њихов утицај на уређење подручја“ - инжењер Б. Матић, за простор централне зоне Новог Београда (где се налази и подручје ПДР-а), даје следеће хидролошке карактеристике:

- средњи ниво река код Београда пре изградње ХЕ „Ђердап“ био је на коти 70,50 mnv,
- у периоду од 1972-1976. године, када је ХЕ „Ђердап“ радила са режимом успора 68/63, средњи ниво Саве и Дунава код Београда био је око коте 70,0 mnv и (око режима 69.5/63), средњи ниво река је око 71,20 mnv. Некадашњи водостаји који су били око кота 67,00 mnv, после 1977. године практично не опадају испод 68,00 mnv (податак Републичког Хидрометеоролошког завода);
- највеће воде забележене на Дунаву - стогодишње, или оне које су се догодиле једном у осматраном периоду, а за овај простор то је сто година, забележене су 1981. и 2006. године и то при успору 69,50 m и више. На водомерној станици Земун измерени максимални ниво у марту 1981. год. био је на коти 75,45 mnv, а 16.04.2006. године на коти 75,70 mnv;
- прогнозни катастрофални стогодишњи водостај је на коти 76,20 mnv.

Средње годишње воде трају на реци око 50% времена хидролошке године, код нормалног вертикалног биланса за поднебље, док су ниске воде карактерисичне за сезоне ниског биланса, или цикличне десетогодишње суше. Најзначајније воде за приобаље су средње годишње воде на реци, јер оне одређују правила режима издани. Најчешћа кота нивоа подземних вода у приобаљу реке је око 73,00 mnv са осцилацијама +/-0,5 m. С обзиром на природу седимената и типове порозности у њима, као и хидраулички утицај реке, подручје се сматра ризичним за случај стогодишњих вода, јер су оне у последњем поплавном таласу плавиле круну насипа, а 1981. године, на узводним нижим котама кеја, преливале су у терен. Како до сада на локацији и у околини није било пијезометарских станица, није могуће утврдити ниво вода за разне режиме водостаја Дунава под чијим је утицајем десно приобаље, које у суштини није хидротехнички довољно истражено ни осматрано.

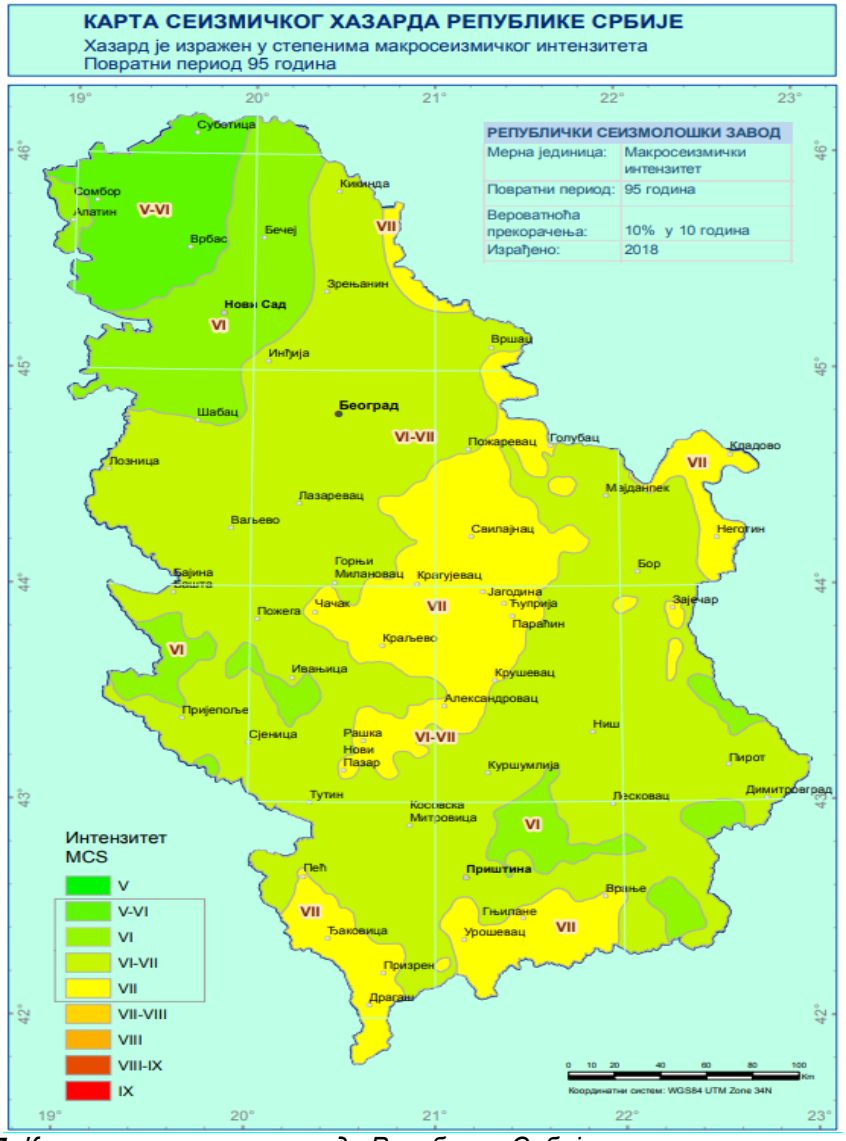
У студијама које разматрају ово подручје, могу се утврдити само подаци прорачунских осцилација подземних вода за разне прогнозне нивое водостаја Дунава, које ово подручје третирају као неугрожено подземним водама изнад кота 74,00 mnv.

### 2.3.3. Опште сеизмолошке карактеристике подручја

На сеизмолошкој карти која приказује максимално догођене интензитете земљотреса за Републику Србију, подручје на коме се планира реализација стамбено-пословног комплекса се налази у зони сеизмичког интензитета 6-7˚ по скали MCS за повратни период од 95 година, те се може закључити да терен на локацији Пројекта није подложан разорним земљотресима.

Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката и кроз трасирање коридора

комуналне и техничке инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.




***Слика бр. 7:*** *Карта сеизмичког хазарда Републике Србије за повратни период 95.година*

У Правилнику о изменама и допунама правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 52/90) у члану 1 наведено је следеће: „Сви објекти високоградње на подручју СФРЈ налазе се у сеизмичким подручјима, према сеизмолошким картама СФРЈ израђеним за повратне периоде земљотреса од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, које су саставни део овог правилника“. У члану 2 поменуте измене, у ставу два наведено је: „За пројектовање објеката високоградње сврстаних у другу и трећу категорију користи се сеизмолошка карта СФРЈ израђена за повратни период земљотреса од 500 година“.

У категорију два, измењеног и допуњеног Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ 21/88), спадају: стамбене зграде, хотели, ресторани, јавне зграде које нису сврстане у прву категорију; индустријске зграде које нису сврстане у прву категорију. У објекте ван категорије сврстани су: објекти високоградње у склопу технолошких решења нуклеарних електрана, објекти за транспорт и ускладиштење запаљивих течности и гаса, складишта токсичних материјала: значајнији објекти веза и телекомуникација;

високе зграде са више од 25 спратова, као и други објекти високоградње од чије исправности зависи функционисање и осталих техничко- технолошких система, чији поремећаји могу изазвати катастрофалне последице, односно нанети велике материјалне штете широј друтвеној заједници. Коефицијент категорије ових објеката већи је од 1,5.

Подземни објекти – гараже, обично деле функцију објеката као техничко- технолошка целина. Земљотресна оштећења могу узроковати веће индиректне штете од директних које су везане за њихову санацију. Наиме, прихватљиве прслине за надземне објекте, за гараже нису прихватљиве због присуства подземних вода чија инфилтрација може објекте дуго држати ван функције. Објекти гаража сврстани су у другу категорију са елементима прве, то јест са коефицијентом категорије $K_0$ = 1,2.

Објекти спратности и до П+28 етажа по параметру спратности сврстати у објекат ван категорије и коефицијент категорије ових објеката треба да буде већи од 1,5. За наведену структуру објеката могу се искористити следећи пројектни параметри сеизмичности:

- коефицијент категорије $K_0$ = 1,2 (друга категорија са елементима прве) и $K_0$ =1,5 (објекти ван категорије);
- коефицијент динамичности $K_d$ - изабрати вредност за другу категорију тла;
- кеофицијент сеизмичности: $K_s$ = 0,04 (објекти друге категорије са елементима прве) и $K_s$ = 0,05 (објекти ван категорије);
- максимално убрзање честица тла је a = 160 cm/s $^2$ (објекти друге категорије са елементима прве) и a = 200 cm/s $^2$ (објекти ван категорије).

Планирани објекти стамбено-пословног комплекса пројектовани су у складу са важећим сеизмичким прописима, при чему је посебна пажња посвећена обезбеђивању адекватне конструктивне отпорности на земљотресна дејства. Примена армирано-бетонских зидова и језгара као примарних носећих елемената, пројектованих по принципима средње дуктилности (DCM) према SRPS EN 1998-1, обезбеђује стабилност и сигурност система при дејству хоризонталних оптерећења. Секундарни носећи елементи, као и међуспратне конструкције које делују као круте дијафрагме, додатно доприносе конструктивној стабилности. Конструкција је нумерички верификована у погледу крутости и дуктилности, чиме је потврђена њена сеизмичка адекватност.

## 2.4. Приказ података о изворишту водоснабдевања

Изворите „Макиш“ представља једно од најзначајнијих изворишта подземне воде које обезбеђује водоснабдевање већег дела града Београда, укључујући општине Земун и Нови Београд. Налази се у алувијалној равни леве обале реке Саве, на простору Макишког поља, на приближно 10 до 12 километара од централног дела Земуна. Воду обезбеђује из алувијалног водоносника, који има повољне хидрогеолошке карактеристике, и то: висок капацитет и добру природну заштићеност, уз релативно стабилан ниво подземних вода.

Захват воде на овом изворишту врши се системом галерија и дубоких бушотина, које су међусобно повезане и чине део централизованог система водоснабдевања града. Дневни капацитет изворишта креће се у распону од 3.000 до 3.500 литара у секунди, у зависности од хидролошких услова, режима експлоатације и техничког одржавања објеката. Вода са изворишта Макиш пролази кроз постројења за прераду која обухватају механичко пречишћавање и дезинфекцију (обично хлорисањем), пре него што буде упућена у мрежу градског водовода. Радом постројења и целокупног система управља Јавно комунално предузеће „Београдски водовод и канализација“.

Због значаја и осетљивости изворишта, на овом подручју је установљен режим санитарне заштите, у складу са важећим прописима. Простор око изворишта подељен

је на зоне I, II и III санитарне заштите, са различитим степеном рестрикција у погледу намене и начина коришћења земљишта, у циљу спречавања загађења водоносног слоја. Утицај урбанизације, саобраћаја, индустрије и потенцијалних акцидентних ситуација представља сталну претњу, због чега се спроводи редован мониторинг квалитета воде и надзор над активностима у заштићеном подручју.

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилози Р 1:2000), приказана је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система, и то:

- у Булевару Николе Тесле, ван уличне регулације (кроз парцелу кп 2442/1 КО Земун, трасиран је магистрални цевовод Ø300mm од ливено-гвозденог материјала,
- у тренутном стању у Кеју ослобођења не постоји водоводна мрежа.

Дистрибутивна водоводна мрежа на овој локацији, са котама терена око 75mnm, припада I висинској зони б.в.с., са радним притисцима у мрежи око 4,0-6,0bara. Постоје разлике у БВК и РГЗ подацима о постојећој мрежи. У складу са важећим планом предвидети укидање постојећег ливено-гвозденог магистралног цевовода Ø300mm из Блока 11 (кп 2442/1 КО Земун) и његово измештање у јавну површину-Булевар Николе Тесле, као и изградњу дистрибутивне водоводне мрежу minØ150mm I висинске зоне дуж граница плана. Измештање цевовода Ø300mm и изградња прстена minØ150mm је предуслов за изградњу и реализацију прикључења стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 КО Земун.

У складу са Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр.I4-1/2595/24 и на основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља РС, бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014.године) предметна локација се налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта.

## 2.5. Приказ климатских карактеристика и метеоролошких услова подручја

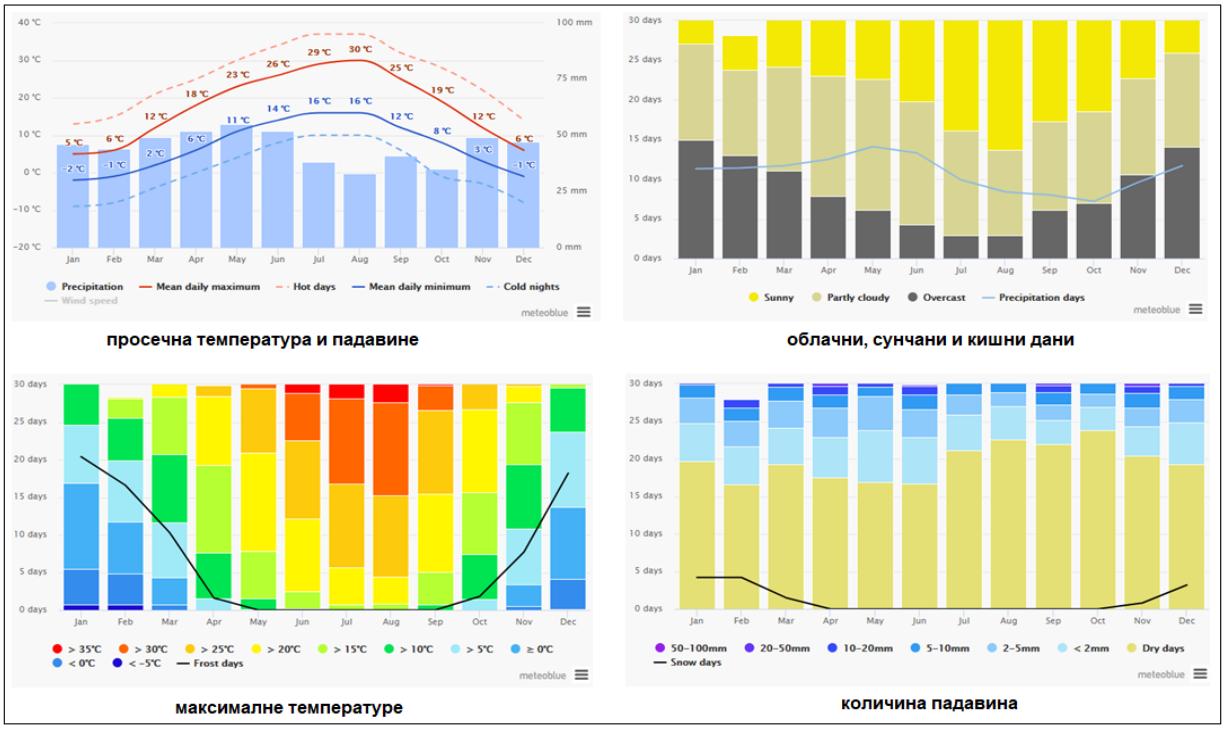
Климатски и метеоролошки услови представљају битан фактор за одређивање стања животне средине и процену утицаја планираних активности на посматраном простору. Метеоролошке прилике се најчешће дефинишу помоћу просторних и временских варијација струјања, температуре, влажности и интензитета зрачења. За процену распростирања и дисперзије аерозагађења значајна је честина јављања тишине и температурних инверзија. За анализу климатских одлика коришћени су резултати осматрања климатских елемената за град Београд. За приказ климатских карактеристика и метереолошких услова подручја дати су Meteoblue климатски дијаграми. Ови дијаграми су базирани на доступним 30-годишњим сатним метеоролошким моделима. Они дају добру назнаку типичних климатских шаблона и очекиваних услова (температура, падавине, светлости и ветра). Град Београд и његову околину одликује континентална клима са локалним варијететима.

Почетак године карактерише веома хладно време, док су у току пролећних месеци (нарочито у мају) и у рано лето учестали локални пљускови и грмљавине. Јул и август карактеришу високе температуре и мала количина падавина. Топао период се често наставља и у септембру и октобру и назива се позно или „михољско“ лето. Хладан и влажан ваздух продире са запада и северозапада, при чему условљава осетнији пад температуре. Са североистока, из предела Карпата у зимском периоду године продире хладан ваздух, који условљава ветровито и суво време. Ваздушна струјања са југа Балканског полуострва условљавају пораст температуре.

Термодромски коефицијент (К) за територију Београда износи 0,46%, што говори о умерено континенталној клими подручја.

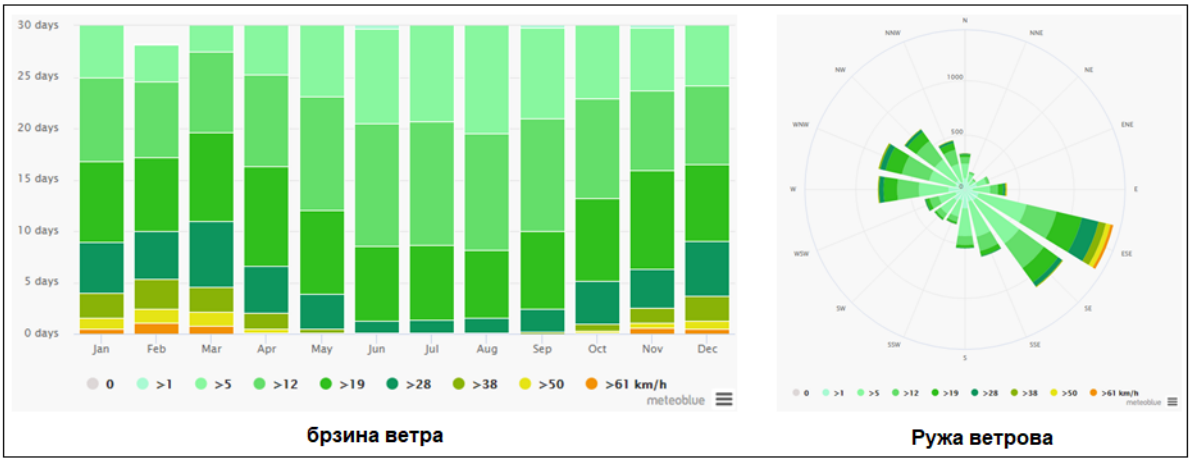
Клима града се значајно разликује од климе околних подручја. Она је локално модификована, односно ублажена услед утицаја различитих чинилаца градске средине. Аномалије климатских прилика у подручју метрополитена Београда условљене су пре свега насељеношћу, индустријском активношћу и другим факторима. Такође су поједини климатски чиниоци условљени и морфолошким одликама терена и хидрографијом подручја. Климатске карактеристике за Град Београд приказане су преко климатских дијаграма.

Облачност је веома важан климатски елемент. Неминовно, инсолација је директно вазана за облачност. У јулу и августу највећи број потпуно ведрих дана.




***Слика бр.8**: Просечна температура и падавине; облачни, сунчани и кишни дани; максималне температуре и количине падавина – Београд (Извор: Meteoblue климатски дијаграми - /www.meteoblue.com/)*

Кошава је ветар југоисточног правца, проузрокује суво и ведро време. По правилу он доноси пораст температуре ваздуха, изазивајући повећано испаравање и сушећи земљу. Ово је слаповит, понекад и олујни ветар, који дува брзином од 20,4 па и 100 km/h. Веома је значајан за Београд, с обзиром на то да прочисти ваздух који је све загађенији и по његовом престанку долази период киша.




***Слика бр.9:*** *Брзина ветра и ружа ветрова – Београд (Извор: Meteoblue климатски дијаграми - /www.meteoblue.com/)*

У 2023. години на подручју Србије вршена су климатолошка осматрања на 55 метеоролошких станица. Климатолошки годишњак је састављен на основу климатолошких мерења и осматрања на мерним станицама у три термина: 7, 14 и 21 сат по локалном времену. Картографски су приказане годишње вредности најзначајнијих климатолошких параметара. Климатолошки подаци Републичког хидрометеролошког завода за 2023.годину за град Београд приказани су на слици бр.10.

**БЕОГРАД** ширина 44°48', дужина 20°28', висина 132m **ДЕЦЕМБАР 2023**

| Да-ни | Ваздушни притисак у mb | | | | Температура ваздуха у °C | | | | | | | | Релативна влажност | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Екстреми | | мин | | Терминске | | | | Термини | | | |
| | 07 | 14 | 21 | ср. | мах | мин | амп | 5cm | 07 | 14 | 21 | ср. | 07 | 14 | 21 | ср. |
| 1 | 987,3 | 986,0 | 986,6 | 986,6 | 22,6 | 10,9 | 11,7 | 9,5 | 13,2 | 21,8 | 17,1 | 17,3 | 69 | 36 | 54 | 53 |
| 2 | 983,2 | 981,3 | 989,3 | 984,6 | 22,7 | 10,4 | 12,3 | 10,9 | 15,7 | 21,3 | 10,5 | 14,5 | 55 | 38 | 83 | 59 |
| 3 | 1003,3 | 1007,6 | 1010,6 | 1007,2 | 10,8 | 0,0 | 10,8 | 2,0 | 2,1 | 2,0 | 0,0 | 1,0 | 79 | 61 | 72 | 71 |
| 4 | 1012,2 | 1009,2 | 1004,5 | 1008,6 | 4,8 | -3,9 | 8,7 | -7,7 | -3,6 | 3,6 | 0,9 | 0,5 | 88 | 55 | 63 | 69 |
| 5 | 1001,5 | 998,7 | 996,5 | 998,9 | 8,6 | 0,8 | 7,8 | -1,6 | 2,4 | 8,6 | 2,4 | 4,0 | 76 | 57 | 75 | 69 |
| 6 | 994,7 | 996,4 | 999,7 | 996,9 | 5,8 | 0,5 | 5,3 | 0,7 | 2,1 | 2,2 | 1,4 | 1,8 | 82 | 93 | 93 | 89 |
| 7 | 1002,1 | 1002,5 | 1004,6 | 1003,1 | 4,2 | 0,9 | 3,3 | 0,7 | 2,7 | 4,1 | 3,4 | 3,4 | 90 | 84 | 88 | 87 |
| 8 | 1004,5 | 1003,5 | 1004,2 | 1004,1 | 3,6 | 1,4 | 2,2 | 2,4 | 2,6 | 2,8 | 1,4 | 2,1 | 90 | 89 | 92 | 90 |
| 9 | 1004,4 | 1003,4 | 1001,9 | 1003,2 | 6,4 | 0,2 | 6,2 | -3,0 | 2,8 | 5,2 | 3,6 | 3,8 | 83 | 73 | 85 | 80 |
| 10 | 998,1 | 999,7 | 1003,0 | 1000,3 | 4,4 | -1,8 | 6,2 | -3,8 | -0,6 | 3,8 | 3,9 | 2,8 | 96 | 95 | 97 | 96 |
| 11 | 1000,5 | 997,0 | 997,2 | 998,2 | 12,2 | 0,9 | 11,3 | -2,6 | 1,6 | 11,6 | 8,5 | 7,6 | 93 | 61 | 61 | 72 |
| 12 | 998,9 | 998,0 | 995,5 | 997,5 | 15,4 | 5,9 | 9,5 | 1,0 | 5,9 | 14,2 | 11,0 | 10,5 | 96 | 63 | 75 | 78 |
| 13 | 989,3 | 985,4 | 984,0 | 986,2 | 15,4 | 10,7 | 4,7 | 7,9 | 11,7 | 15,1 | 12,1 | 12,8 | 73 | 63 | 81 | 72 |
| 14 | 990,0 | 994,3 | 999,7 | 994,7 | 12,1 | 8,1 | 4,0 | 8,0 | 9,0 | 9,0 | 8,1 | 8,6 | 93 | 93 | 88 | 91 |
| 15 | 1007,3 | 1011,1 | 1015,9 | 1011,4 | 8,2 | 4,0 | 4,2 | 5,4 | 6,6 | 5,8 | 4,0 | 5,1 | 89 | 92 | 79 | 87 |
| 16 | 1020,7 | 1021,9 | 1024,5 | 1022,4 | 5,1 | 0,6 | 4,5 | -1,5 | 0,9 | 4,5 | 1,8 | 2,3 | 78 | 68 | 85 | 77 |
| 17 | 1026,1 | 1024,5 | 1023,9 | 1024,8 | 7,6 | -0,6 | 8,2 | -4,6 | -0,5 | 6,9 | 2,1 | 2,7 | 89 | 54 | 82 | 75 |
| 18 | 1021,1 | 1018,2 | 1016,7 | 1018,7 | 11,0 | -0,3 | 11,3 | -3,6 | -0,1 | 10,1 | 3,6 | 4,3 | 85 | 46 | 83 | 71 |
| 19 | 1013,8 | 1009,5 | 1005,3 | 1009,5 | 13,1 | 0,4 | 12,7 | -3,9 | 0,6 | 11,5 | 8,8 | 7,4 | 82 | 52 | 66 | 67 |
| 20 | 997,8 | 995,8 | 999,7 | 997,8 | 9,4 | 1,9 | 7,5 | -2,9 | 2,6 | 6,1 | 2,0 | 3,2 | 90 | 77 | 92 | 86 |
| 21 | 999,1 | 993,3 | 985,5 | 992,6 | 11,6 | 2,0 | 9,6 | 0,1 | 3,4 | 11,2 | 8,2 | 7,8 | 85 | 45 | 50 | 60 |
| 22 | 983,1 | 985,0 | 986,7 | 984,9 | 11,2 | 5,6 | 5,6 | 4,9 | 7,5 | 9,1 | 6,1 | 7,2 | 81 | 69 | 74 | 75 |
| 23 | 988,5 | 993,0 | 990,5 | 990,7 | 7,8 | 3,4 | 4,4 | 0,0 | 4,3 | 5,2 | 7,8 | 6,3 | 81 | 72 | 60 | 71 |
| 24 | 996,8 | 997,1 | 997,3 | 997,1 | 12,9 | 5,1 | 7,8 | 3,4 | 6,4 | 11,1 | 7,9 | 8,3 | 78 | 67 | 73 | 73 |
| 25 | 997,2 | 998,5 | 1000,7 | 998,8 | 19,0 | 6,3 | 12,7 | 1,4 | 10,1 | 17,6 | 10,5 | 12,2 | 54 | 35 | 57 | 49 |
| 26 | 1001,5 | 1000,9 | 1004,2 | 1002,2 | 15,5 | 6,1 | 9,4 | 1,2 | 7,8 | 14,4 | 10,7 | 10,9 | 70 | 57 | 76 | 68 |
| 27 | 1009,5 | 1011,6 | 1011,4 | 1010,8 | 12,8 | 5,9 | 6,9 | 0,5 | 7,9 | 12,1 | 8,4 | 9,2 | 86 | 50 | 63 | 66 |
| 28 | 1009,1 | 1007,4 | 1007,9 | 1008,1 | 13,3 | 4,1 | 9,2 | -1,0 | 4,1 | 12,4 | 7,0 | 7,6 | 85 | 58 | 83 | 75 |
| 29 | 1007,4 | 1005,7 | 1005,0 | 1006,0 | 15,6 | 3,6 | 12,0 | -1,0 | 3,6 | 15,2 | 11,8 | 10,6 | 92 | 48 | 56 | 65 |
| 30 | 1004,3 | 1004,2 | 1005,7 | 1004,7 | 14,4 | 8,2 | 6,2 | 6,7 | 10,1 | 14,1 | 8,2 | 10,2 | 66 | 59 | 85 | 70 |
| 31 | 1004,0 | 1000,6 | 998,9 | 1001,2 | 16,2 | 5,1 | 11,1 | -0,4 | 6,6 | 15,0 | 10,3 | 10,6 | 84 | 51 | 64 | 66 |
| dek1 | 999,1 | 998,8 | 1000,1 | 999,4 | 9,4 | 1,9 | 7,5 | 1,0 | 3,9 | 7,5 | 4,5 | 5,1 | 81 | 68 | 80 | 76 |
| dek2 | 1006,6 | 1005,6 | 1006,2 | 1006,1 | 11,0 | 3,2 | 7,8 | 0,3 | 3,8 | 9,5 | 6,2 | 6,5 | 87 | 67 | 79 | 78 |
| dek3 | 1000,0 | 999,8 | 999,4 | 999,7 | 13,7 | 5,0 | 8,6 | 1,4 | 6,5 | 12,5 | 8,8 | 9,2 | 78 | 56 | 67 | 67 |
| mes | 1001,8 | 1001,3 | 1001,8 | 1001,7 | 11,4 | 3,4 | 8,0 | 0,9 | 4,8 | 9,9 | 6,6 | 7,0 | 82 | 63 | 75 | 73 |

| Да-ни | Напон водене паре (mb) | | | | Правац и брзина ветра (m/s) | | | | | | Инсо-лација | Облачност у десетинама | | | | Пада-вине | Снег (cm) | | Појаве |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 07 | 14 | 21 | ср. | 07 | | 14 | | 21 | ср. | (h) | 07 | 14 | 21 | ср. | (mm) | У | Н | |
| 1 | 10,5 | 9,5 | 10,5 | 10,2 | SSE | 2,4 | S | 4,4 | SSE | 4,4 | 3,7 | 0,8 | 9 | 10 | 0 | 6,3 | 0,1 | . . | |
| 2 | 9,9 | 9,7 | 10,5 | 10,0 | SE | 4,4 | SSE | 4,4 | ENE | 0,8 | 3,2 | 1,9 | 9 | 8 | 10 | 9,0 | . | . . | |
| 3 | 5,6 | 4,3 | 4,4 | 4,8 | WNW | 4,4 | NW | 2,4 | NNW | 0,8 | 2,5 | 0,4 | 10 | 5 | 0 | 5,0 | 0,2 | . . | |
| 4 | 4,1 | 4,4 | 4,1 | 4,2 | SE | 0,8 | SE | 2,4 | SE | 4,4 | 2,5 | 7,5 | 0 | 0 | 8 | 2,7 | 0,0 | . 0 | |
| 5 | 5,5 | 6,3 | 5,4 | 5,7 | SE | 6,7 | SE | 4,4 | SE | 4,4 | 5,1 | 5,6 | 10 | 1 | 0 | 3,7 | . | . . | |
| 6 | 5,8 | 6,7 | 6,3 | 6,3 | SE | 4,4 | SW | 0,8 | WSW | 2,4 | 2,5 | 0,0 | 1 | 10 | 10 | 7,0 | . | . . | |
| 7 | 6,7 | 6,9 | 6,8 | 6,8 | WSW | 4,4 | W | 2,4 | W | 2,4 | 3,0 | 0,0 | 8 | 10 | 10 | 9,3 | 3,4 | . 0 | |
| 8 | 6,7 | 6,6 | 6,2 | 6,5 | NNW | 0,8 | ESE | 2,4 | SE | 2,4 | 1,9 | 0,0 | 10 | 10 | 4 | 8,0 | 0,0 | . . | |
| 9 | 6,2 | 6,5 | 6,7 | 6,5 | SE | 0,8 | SSE | 2,4 | SSE | 0,8 | 1,4 | 2,6 | 9 | 9 | 10 | 9,3 | 0,0 | . . | |
| 10 | 5,6 | 7,7 | 7,8 | 7,0 | SE | 0,8 | SSW | 0,8 | W | 2,4 | 1,4 | 0,0 | 9 | 10 | 10 | 9,7 | . | . . | |
| 11 | 6,4 | 8,3 | 6,8 | 7,2 | SE | 2,4 | SE | 2,4 | SSW | 0,8 | 1,9 | 4,7 | 5 | 1 | 10 | 5,3 | 5,9 | . . | |
| 12 | 8,9 | 10,2 | 9,9 | 9,7 | SSE | 0,8 | NE | 0,8 | SE | 2,4 | 1,4 | 5,5 | 1 | 1 | 8 | 3,3 | 4,3 | . . | |
| 13 | 10,0 | 10,9 | 11,5 | 10,8 | SE | 2,4 | SE | 4,4 | W | 0,8 | 2,5 | 0,0 | 8 | 10 | 0 | 6,0 | . | . . | |
| 14 | 10,6 | 10,6 | 9,6 | 10,3 | S | 2,4 | W | 2,4 | WNW | 2,4 | 2,4 | 0,0 | 10 | 10 | 10 | 10,0 | 12,6 | . . | |
| 15 | 8,7 | 8,4 | 6,4 | 7,8 | NNW | 0,8 | N | 2,4 | NNE | 2,4 | 1,9 | 0,0 | 10 | 10 | 4 | 8,0 | 1,2 | . . | |
| 16 | 5,1 | 5,7 | 5,9 | 5,6 | NNE | 0,8 | NW | 0,8 | WSW | 0,8 | 0,8 | 6,6 | 0 | 4 | 0 | 1,3 | . | . . | |
| 17 | 5,2 | 5,4 | 5,8 | 5,5 | SSW | 0,8 | WSW | 0,8 | SSE | 0,8 | 0,8 | 6,9 | 2 | 2 | 0 | 1,3 | . | . . | |
| 18 | 5,2 | 5,7 | 6,6 | 5,8 | C | 0,0 | NW | 0,8 | SE | 0,8 | 0,6 | 7,8 | 2 | 0 | 0 | 0,7 | . | . . | |
| 19 | 5,3 | 7,0 | 7,5 | 6,6 | C | 0,0 | NNE | 2,4 | ESE | 2,4 | 1,6 | 8,0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | . | . . | |
| 20 | 6,7 | 7,2 | 6,5 | 6,8 | C | 0,0 | W | 2,4 | W | 2,4 | 1,6 | 0,4 | 9 | 9 | 6 | 8,0 | . | . . | |
| 21 | 6,6 | 6,1 | 5,4 | 6,0 | WSW | 0,8 | SSW | 2,4 | SSE | 2,4 | 1,9 | 5,9 | 4 | 1 | 9 | 4,7 | . | . . | |
| 22 | 8,4 | 8,0 | 7,0 | 7,8 | NW | 2,4 | W | 4,4 | WSW | 2,4 | 3,0 | 0,7 | 8 | 9 | 7 | 8,0 | 2,9 | . . | |
| 23 | 6,7 | 6,4 | 6,4 | 6,5 | WNW | 2,4 | WSW | 2,4 | WSW | 2,4 | 2,4 | 0,0 | 10 | 10 | 10 | 10,0 | . | . . | |
| 24 | 7,5 | 8,8 | 7,8 | 8,0 | SE | 0,8 | WSW | 0,8 | SSE | 0,8 | 0,8 | 2,3 | 10 | 7 | 6 | 7,7 | 2,7 | . . | |
| 25 | 6,6 | 7,1 | 7,3 | 7,0 | SSW | 0,8 | WSW | 2,4 | ESE | 0,8 | 1,4 | 7,3 | 2 | 1 | 0 | 1,0 | . | . . | |
| 26 | 7,4 | 9,4 | 9,8 | 8,9 | SE | 0,8 | NNE | 2,4 | WSW | 2,4 | 1,9 | 7,6 | 4 | 0 | 3 | 2,3 | . | . . | |
| 27 | 9,2 | 7,0 | 7,0 | 7,7 | SSE | 0,8 | ENE | 0,8 | SE | 2,4 | 1,4 | 2,8 | 8 | 6 | 0 | 4,7 | . | . . | |
| 28 | 7,0 | 8,3 | 8,3 | 7,9 | SSE | 0,8 | SW | 0,8 | SSE | 0,8 | 0,8 | 7,7 | 1 | 0 | 0 | 0,3 | . | . . | |
| 29 | 7,3 | 8,4 | 7,8 | 7,8 | C | 0,0 | SW | 2,4 | SSE | 0,8 | 1,1 | 6,6 | 2 | 6 | 9 | 5,7 | . | . . | |
| 30 | 8,2 | 9,5 | 9,2 | 9,0 | SSE | 0,8 | W | 2,4 | SE | 0,8 | 1,4 | 1,4 | 10 | 9 | 4 | 7,7 | . | . . | |
| 31 | 8,2 | 8,7 | 8,0 | 8,3 | SE | 2,4 | SE | 2,4 | SE | 2,4 | 2,4 | 7,9 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | . | . . | |
| dek1 | 6,7 | 6,9 | 6,9 | 6,8 | | 3,0 | | 2,7 | | 2,5 | 2,6 | 18,8 | 7,5 | 7,3 | 6,2 | 7,0 | 3,7 | | |
| dek2 | 7,2 | 7,9 | 7,7 | 7,6 | | 1,0 | | 2,0 | | 1,6 | 1,4 | 39,9 | 4,7 | 4,7 | 3,8 | 4,4 | 24,0 | | |
| dek3 | 7,6 | 8,0 | 7,6 | 7,7 | | 1,2 | | 2,1 | | 1,7 | 1,6 | 50,2 | 5,4 | 4,5 | 4,4 | 4,7 | 5,6 | | |
| mes | 7,2 | 7,6 | 7,4 | 7,4 | | 1,7 | | 2,3 | | 1,9 | 1,9 | 108,9 | 5,8 | 5,5 | 4,8 | 5,4 | 33,3 | | |

***Слика бр.10:*** *Подаци РХМЗ (Метеоролошки годишњак 1 – Климатолошки подаци за 2023. 9годину)*

Микроклиматски услови на локацији, на основу процене према природним карактеристикама и условима на терену, омогућавају одрживом и прихватљивом планирану делатност на предметној локацији. Са наведених аспеката нема ограничавајућих фактора за безбедну реализацију стамбено-пословног комплекса и његово функционисање.

## 2.6. Приказ флоре и фауне, природних добара посебне вредности, ретких и угрожених биљних и животињских врста и њихових станишта и вегетације

Катастарска парцела број 2442/1 КО Земун налази се на територији Града Београда, у општини Земун, у зони урбаног грађевинског подручја. Простор припада Панонској низији, карактеристичној по ниским надморским висинама и наизменично влажним и сувим условима, типичним за приобаље Дунава.

На основу теренског увида и расположивих података, утврђено је да вегетацију предметне локације чини претежно антропогено измењена флора са доминацијом синантропне вегетације. Аутохтони флористички састав је у потпуности потиснут. Није регистровано присуство ретких, строго заштићених ни ендемичних биљних или животињских врста. Локација не припада стаништима национално значајних врста, нити има просторну или еколошку повезаност са заштићеним подручјима.

У непосредном и ширем окружењу се налази приобаље Дунава, Велико ратно острво и ушће Саве у Дунав, који представљају једна од биолошки најразноврснијих урбаних зона у Србији. Овде се развијају типичне алувијалне и приобалне биљне заједнице као што су шуме врбе и тополе (*Salix alba, Populus nigra, Populus alba*), мочварни екосистеми са *Phragmites australis, Mentha aquatica, Nymphaea alba, Typha latifolia*, као и специфична ксерофитна вегетација песковитих наноса. На Великом ратном острву је забележено преко 200 врста васкуларних биљака, од којих су неке угрожене у урбаним условима. Подручје је такође станиште великог броја животињских врста:

- Птице: преко 180 врста, укључујући *Ardea cinerea, Egretta garzetta, Fulica atra, Larus spp., Ixobrychus minutus, Merops apiaster*;
- Сисари: *Lepus europaeus, Lutra lutra (строго заштићена), врсте рода Myotis, Pipistrellus;*
- Водоземци и гмизавци: *Rana ridibunda, Hyla arborea, Natrix tessellata, Emys orbicularis* (строго заштићена);
- Ихтиофауна: *Esox lucius, Sander lucioperca, Abramis brama, Barbus barbus, Silurus glanis*.

Локација Пројекта се налази унутар већ изграђеног урбаног подручја, у непосредној близини Булевара Николе Тесле, Земунског кеја и Парка „Блок 11“. Простор је антропогено трансформисан, без очуваних природних станишта од посебног еколошког значаја. На основу теренске анализе, важеће планске документације и Услова заштите природе Завода за заштиту природе Србије (Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024), утврђено је да:

- локација не припада заштићеном подручју, нити еколошкој мрежи Републике Србије;
- нема евиденције о присуству заштићених станишта, миграционих путева, нити угрожених врста;
- најближе заштићено природно добро је Велико ратно острво које је удаљено око 350 m и одвојено реком Дунав, што значајно смањује могућност било каквог утицаја.

Закључак: Планирани стамбено-пословни комплекс неће имати негативан утицај на флору и фауну, нити на биодиверзитет ширег подручја. Пројекат не подразумева уклањање природне вегетације, нити емисије које би угрозиле живи свет. Напротив, предвиђено је уређење зелених површина и садња декоративних и аутхотоних врста, што ће позитивно утицати на микроклиму и визуелни идентитет простора.

## 2.7. Изглед предела и карактеристике пејзажа

Основни циљ заштите, уређења и развоја предела је очување изворних одлика, идентитета и диверзитета предела, уз афирмацију природних и културних вредности. Обавеза је да се природни, односно блископриродни екосистеми који чине део предела, штите тако што се:

- штити структура природних, односно блископриродних екосистема, саставних делова предела и несметано функционисање природних процеса;
- штити заступљен биодверзитет;
- санирају нарушене природне и естетске вредности заступљених природних делова предела (ревитализација и рестаурација).

Предеоне и пејзажне карактеристике простора планираног стамбено-пословног комплекса представљају битан елеменат за сагледавање стања природних карактеристика и стечених услова и њихових узајамних односа, с обзиром да обједињују све позитивне и појавне негативне утицаје и последице, са аспекта визуелне перцепције, чиме је омогућена лака и брза идентификација проблема у простору. При процени предеоно-пејзажних вредности сваког простора треба имати у виду да се исти добрим делом заснивају на субјективној перцепцији и оцени. Оцену предеоно-пејзажних вредности простора планираног стамбено-пословног комплекса могуће је извршити уз рашчлањивање на физичке и апстрактне карактеристике.

Физичке карактеристике посматраног простора обухватају како природне, тако и антропогене чиниоце. Природне одлике локације укључују равничарску морфологију терена, обалу реке Дунав и приобално подручје са присутним воденим површинама, као и делимично очувану природну вегетацију. С друге стране, створене или изграђене структуре укључују постојећу инфраструктуру, градске саобраћајнице и објекте, који су резултат дуготрајног урбаног развоја овог дела града.

Локација Пројекта смештена је уз Булевар Николе Тесле, једну од главних и најфреквентнијих саобраћајница у овом делу Београда. Простор припада приобалној зони реке Дунав, на територији са изразитом просторном отвореношћу и добром приступачношћу. У близини се налазе важне природне и урбане целине као што су Земунски кеј, Велико ратно острво, као и визуре према Београдској тврђави, што доприноси јединственом амбијенталном контексту овог подручја.

Пејзаж посматране локације представља динамичну целину у којој се преплићу природни елементи (вода, вегетација, терен) и урбани садржаји (саобраћајнице, објекти, јавне површине). Управо та синергија даје простору висок амбијентални и визуелни потенцијал. Стабилна урбана структура и очуване вредне визуре омогућавају интеграцију новог стамбено-пословног комплекса без значајног нарушавања просторног или визуелног идентитета.

Реализацијом планиране намене, неизбежно ће доћи до трансформације постојећег карактера предела. Утицај ће се пре свега одразити на визуелну перцепцију простора, односно појавом нове доминантне урбане форме мењаће се однос природних и изграђених елемената. Ипак, планира се максимално усклађивање са постојећим реперима, као и пажљиво моделирање волумена и висина, у циљу очувања и унапређења амбијенталних вредности простора.

Планирано пејзажно уређење јавних и зелених површина имаће значајну улогу у унапређењу просторног квалитета. Биће омогућено очување и истицање природних, културних и предеоних вредности, посебно у погледу заштите вредних визура према Великом ратном острву и Београдској тврђави. Нови садржаји и уређене површине допринеће стварању препознатљивог визуелног идентитета, у оквиру интегралне слике града.

Апстрактне карактеристике простора, као што су утисци, перцепција и естетски доживљај, такође ће бити предмет трансформације. Међутим, адекватном архитектонско-пејзажном интервенцијом, простор ће добити нови визуелни идентитет, који ће се надовезивати на постојећи амбијент, а не супротстављати му се. На тај начин ће бити очуван континуитет визуелне целовитости приобалног подручја и културног пејзажа ширег градског подручја.

Сви планирани радови и активности, инфраструктурно и партерно уређење и опремање, одвијаће се у границама планиране локације и не очекују се битне промене постојећих карактеристика предела. Даље пејзажно уређење комплекса се мора вршити, уз посебне услове за избор врста за озелењавање и пејзажно уређење, мора бити засован претежно на аутохтоним врстама.

## 2.8. Преглед непокретних културних добара

Према условима Завода за заштиту споменика културе бр.ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 17.12.2024.године, предметни простор у оквиру кп.бр. 2442/1 КО Земун није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Београда простор у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, градске општине Земун и Нови Београд, налази се објекат хотела Југославија, који је евидентиран у оквиру списка ”вредних објеката епохе модерне у режиму делимичне заштите” и представља објекат од интереса за службу заштите:

- Урбанистичка заштита простора и објеката
  - Вредни објекти епохе модерне у режиму делимичне заштите

Целина IX

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Хотел ”Југославија”, ул. Булевар Николе Тесле бр. 3 (1967. год, архитекта Л. Хорват) | К-2; К-6; |

Објекат хотела Југославија припада објектима модерне архитектуре који су у режиму делимичне урбанистичке заштите и класификован је под системом општих вредности К2 и К6, које подразумевају:

- К2 – високи квалитети на плану естетике, форме, функције и конструкције објекта;
- К6 – специфичан допринос области.

Предметни блок се налази на потезу између Старог језгра Земуна, који представља културно добро од великог значаја и Палате Србија која представља добро под претходном заштитом. Локација се у целини сагледава са Београдске тврђаве, чини део урбане панораме Новог Београда и јединствена је целина са Приобалном зоном Новог Београда.

У циљу заштите потенцијалних археолошких налаза, у процесу имплементације планског документа, односно приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција на локацији утврђују се следеће мере и услови Завода за заштиту споменика културе:

- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, према Члану 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11, 99/11 др. закон, 6/20, 35/21, 129/21 и 76/23 –др.закон) а у вези са одредбама Члана 137. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да

предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Носилац Пројекта је дужан, да у складу са Чланом 110. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11, 99/11 др. закон, 6/20, 35/21, 129/21 и 76/23 –др.закон), а у вези са Чланом 137. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр.129/21) обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Обавеза Носиоца Пројекта је поштовање Члана 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон, 129/21-др. закон и 76/23-др. закон) који гласи: „Уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен“.

## 2.9. Насељеност и изграђеност локације, демографске карактеристике у непосредном и ширем окружењу

Демографске карактеристике града Београда, као општи показатељ насељености у ширем окружењу предметне локације могу се приказати на основу резултата Пописа становништва (Билтен, Републички завод за статистику, Београд, 2022.године).

***Табела бр. 7:*** *Извод из Пописа становништва 2022.године, Републички завод за статистику*

| Назив округа | Назив града/општине | Укупан број становника |
|---|---|---|
| Београдски регион | Град Београд | 1 681 405 |
| | Градска општина Земун | 177 908 |

Локација Пројекта се налази у урбаном подручју Града Београда, у оквиру градске општине Земун, на територији са високом степеном изграђености и интензивним коришћењем простора. У непосредном окружењу локације налазе се бројни елементи урбане инфраструктуре и природних целина који дефинишу просторни контекст.

Шире окружење је густо насељено, са доминантно стамбеном и пословном наменом простора. Насеља у окружењу карактерише вишеспратна градња, развијена комунална и саобраћајна инфраструктура, као и доступност јавних служби, образовних и здравствених установа.

Постојећи простор је урбано уређен, са претежно изграђеним парцелама, а планирани развој локације је у складу са важећом просторном и урбанистичком документацијом. Узимајући у обзир све наведене чињенице, са аспекта демографских карактеристика, планирани стамбено-пословни комплекс представља еколошки прихватљиво и одрживо решење, уз поштовање прописаних услова и мера заштите животне средине и здравља становништва.

## 2.10. Подаци о постојећим привредним и стамбеним објектима и објектима инфраструктуре и супраструктуре

### 2.10.1. Приказ података о постојећим привредним и стамбеним објектима

Просторно-плански посматрано, катастарска парцела број 2442/1 КО Земун, налази се у обухвату Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, на територији Градске општине Земун („Службени лист града Београда“, број 113/2024). Парцела се налази на површинама остале намене, у оквиру зоне М4 – Зоне мешовитих градских

центара у зони више спратности, што подразумева могућност изградње објеката са стамбеном, пословном и другим наменама, у складу са условима дефинисаним планским документом.

Непосредно и шире окружење локације одликује се развијеном урбаном структуром у којој преовлађују мешовите намене, и то: стамбене, пословне и јавне, уз изражено присуство зелених и јавних површина. Такав просторни оквир формира урбано-компактан амбијент са израженим потенцијалом за даљи развој, у складу са важећом планском документацијом.

### 2.10.2. Приказ података о постојећим објектима инфраструктуре и супраструктуре

Водоводна мрежа - По свом висинском положају, територија обухваћена границом планског документа припада I висинској зони. Унутар граница и на граници предметног плана постоје следећи цевоводи:

- В1Л150 на парној и В1Л300 на непарној страни Булевара Николе Тесле;
- В1Л150 и В1Л150 у Улици Алексиначких рудара;
- В1Л150 и В1Л200 у Улици Булевар Маршала Толбухина.

У складу са Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд бр. V-1774/2024 од 27.12.2024. године, на ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилози Р 1:2000), приказана је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система, и то:

- у Булевару Николе Тесле, ван уличне регулације (кроз парцелу кп 2442/1 КО Земун), трасиран је магистрални цевовод Ø300mm од ливено-гвозденог материјала
- у тренутном стању у Кеју ослобођења не постоји водоводна мрежа

Дистрибутивна водоводна мрежа на овој локацији, са котама терена око 75mnm, припада I висинској зони б.в.с., са радним притисцима у мрежи око 4,0-6,0bara. Постојећи цевоводи су дотрајали, планира се замена цевовода истог или већег пречника. Планирају у продужетку Улице Булевар Маршала Толбухина цевовод минималног пречника ∅150, и у продужетку Улице Алексиначких рудара цевовод минималног пречника ∅150. У зони М4, у којој се планирају високи објекти, планирају се уређаји за повишење притиска у оквиру објеката, како би се обезбедио потребан притисак будућим потрошачима. Планирају резервоари са алтернативним начином снабдевања водом за спринклер систем на предметном подручју. Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се преко водомера у водомерним шахтовима, а према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

Предметна локација се налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта.

Планирана потрошња санитарне воде износи око Qsr,dn=5 l/s, док су потребе за хидрантском водом и спринклер системом дефинисане на основу Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС, бр. 3/18) и износе $Q_{hid}$=12,5 l/s и $Q_{spr}$=30 l/s. Препорука је да се кишница користи за заливање и одржавање планираног зеленила у зони М4. За инсталације водене магле у хотелу и деловима комплекса са високим објектом (у зони М4), планира се изградња резервоара. За гаражу (у зони М4) планира се директно прикључење на градски водовод (јер има довољно капацитета). Планом се предвиђа реконструкција комплетне водоводне мреже, у границама обухвата, имајући у виду да је условима ЈКП Београдски водовод и канализација тражена реконструкција постојеће азбест цементне мреже. Постојећи примарни цевовод у Булевару Николе Тесле В1Л300 (Ø300 mm), налази се у оквиру површина остале намене. Планом је предвиђено његово укидање, а нова траса дата је у оквиру јавне саобраћајне површине.

Планом се укидају постојећи, а планирају нови водоводи у следећим улицама:

- у Булевару Николе Тесле В1Л150 (Ø150 mm), парном страном;
- на Кеју ослобођења, и простору северно и јужно од зоне М4 В1Л150 (Ø150 mm).

Планом дефинисани пречници су минимални, могуће их је повећати ако се у будућности укаже потреба за тим, а све на основу хидрауличког прорачуна. На уличној мрежи планиран је довољан број хидраната, на међусобном одстојању од 80,00 m. Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је било могуће, постојећа и новопројектована мрежа повезане су у „прстен".

Канализациона мрежа –У складу са ЈКП „Београдски водовод и канализација" Београд, Услови канализације за израду Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса бр.К-1173/2024 од 27.12.2024. године, предметно подручје припада територији Централног канализационог система, делу са сепарационим начином каналисања фекалних и атмосферских вода. Од канализационе мреже у Булевару Николе Тесле у зони катастарске парцеле 2442/1 КО Земун налазе се:

- фекални колектор ФБ90/135cm трасиран кроз к.п. 2442/1 КО Земун,
- фекални колектор ФБ200/175cm, тренутно ван функције, који такође залази у кп.бр.2442/1 КО Земун,
- фекални канал ФКØ250mm, сви Планом предвиђени за измештање и
- атмосферска канализације АБØ500mm→АБØ800mm→АБØ900mm.

Планира се измештање колектора ФБ 90/135 cm и ФБ 200/175 cm и укрштање са кишним колектором АБ ∅800 mm. Сва три колектора су висински јако близу. На месту укрштања колектора 90/135 cm и 200/175 cm, у продужетку Булевара маршала Толбухина (унутар границе ПДР-а), постоји спојна грађевина. Такође постоји и сифонска деоница на кишном колектору. Узводно од ове грађевине, фекални колектор 200/175 cm је 70% испуњен преливеним отпадним водама из колектора 90/135 cm и наносом. Ове воде не отичу, будући да фекални колектор 90/135 cm пролази кроз грађевину и представља препреку, за узводни део фекалног колектор 200/175 cm, У овом делу фекални колектор 200/175 cm није у функцији**.** Главни реципијент за употребљене воде са предметног подручја, према постојећем стању, је КЦС "Ушће", која потискује употребљене воде у Дунав. Капацитет КЦС "Ушће" је већ сада искоришћен, тако да је "ПДР-ом мултифункционалног спортско-културног садржаја на подручју "Парка пријатељства" – Ушће, градске општине Нови Београд и Земун" („Сл. лист града Београда", бр. 35/19), планирана изградња додатних капацитета на локацији поред постојеће црпне станице, у виду нове црпне станице КЦС "Ушће-нова". Главни реципијент за атмосферске воде, према будућем стању, је КЦС "Карађорђев трг". Непосредни реципијент за употребљене воде, са предметног подручја, према постојећем стању (за постојеће објекте), је постојећи фекални колектор 90/135 cm, док је реципијент за новопланиране објекте на предметном подручју, постојећи фекални колектор 200/175 cm у Булевару Николе Тесле, пошто се приведе намени. Будући да је капацитет постојећег фекалног колектора 90/135 cm попуњен, није могуће прикључење новопланираних објеката са предметне локације, на њега. Ово је једини начин да се омогући безбедно прикључење будућих објеката на јавну градску канализацију. Непосредни реципијент за атмосферске воде, са предметног подручја, је постојећи кишни колектор ∅500-∅800 mm у Булевару Николе Тесле, који одводи атмосферске воде до КЦС "Карађорђев трг", одакле се испуштају у Дунав. С обзиром да количина атмосферских вода од 460 l/s, која планира да се упусти у градску канализацију са предметног подручја, надмашује расположиви капацитет непосредног реципијента ∅800 mm у Булевару Николе Тесле, за пријем атмосферских вода, неопходно је, у оквиру предметне локације планира се интерна ретензија, минимум за двогодишњу кишу. Ретензија треба да прихвати додатне количине атмосферских вода, које настају као последица повећања коефицијента отицаја на предметном подручју, у односу на коефицијент отицаја према постојећем стању. Испуштање вода из ретензије вршити контролисано у сувом времену (или у време слабих падавина), водећи рачуна да

протицај не буде већи, од оног који се јавља према постојећем стању изграђености предметног подручја. Одржавање интерне ретензије није у надлежности ЈКП БВК.

Планира се на више места прикључење предметне локације на градску канализацију, на кишни колектор ∅800 и фекални колектор 200/175 cm у Булевару Николе Тесле.

Фекални колектор 90/135 cm , према постојећем стању, одводи употребљене воде до постојеће КЦС ”Ушће”, одакле се упуштају у Дунав.

Фекални колектор 200/175 cm је изграђен пре 30 година и биће стављен у функцију, пошто се претходно обезбеди додатни капацитет, изградњом планиране КЦС ”Ушће – нова”. Према тренутном стању, фекални колектор 200/175 cm, код Хотела ”Југославија”, није у функцији, будући да је капацитет постојеће КЦС ”Ушће” недовољан да прихвати додатне количине употребљених вода. Унутар границе предметног ПДР-а, налазе се фекални колектори 90/135 cm и 200/175 cm чије се измештање планира у јавну површину. На месту укрштања колектора 90/135 cm и 200/175 cm, у продужетку Булевара маршала Толбухин (унутар границе плана), постоји спојна грађевина. Приликом изградње и пуштања у рад измештених канала/коректора, водити рачуна да се ни једног тренутка не угрози поуздано функционисање канализационог система. Капацитет измештене канализације, не сме бити мањи од капацитета постојеће канализације.

Електроенергетска мрежа - У границама ПДР-а, постоји изграђена електроенергетска инфраструктура и објекти напонског нивоа од 1 kV до 10 kV. На подручју су изграђене две трафо-станице (ТС) 10/0,4 kV, Z-1671 и Z-253, као и подземна 0,4 kV и 10 kV мрежа и мрежа јавног осветљења. Напајањем електричном енергијом постојећих и планираних потрошача укупне једновремене снаге вршиће се из постојећих: ТС 35/10 kV ”Нови Београд 1”, ТС 35/10 kV, ”Земун Центар” и ТС 110/10 kV ”Блок 32”.

За напајање планираних потрошача потребно је планирати следеће радове:

- планира се изградња четири нова међуповезана 10 kV вода између изворишних ТС из тачке 3.1. у складу са динамиком изградње предметног подручја, типа и пресека 3x (XHE 49-A 1x150mm²) 10 kV;
- планира се изградња потребног броја (оквирно 11 ком) трансформаторских станица ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, или 2 x 1000 kVA. Нове ТС 10/0,4 kV лоцирати на погодним местима у оквиру зоне М4 у складу са важећим техничким прописима и препорукама;
- планира се изградња одговарајуће мреже 1 kV од будућих ТС 10/0,4 kV до будућих потрошача у комплексу. Користити тип и пресек кабла XP00 AS 3x150+70 mm², 1 kV;
- планира се изградња мреже јавне расвете, јавно осветљење ускладити са Правилником града Београда о осветљењу јавних саобраћајница;
- све планиране објекте планирати и изградити у складу са важећим техничким прописима и препорукама о раду електродистрибутивног система.

Правила за измештање и заштиту постојећих електроенергетских објеката:

За подземне водове 10 и 1 kV:

- уколико се траса кабла нађе испод коловоза, за кабловске водове 10 kV,1 kV и јавног осветљења, предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника Ø100 mm. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40,00 m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације;
- планира се 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV;
- приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са

другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова;
- радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која се изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;
- потребно је да се у траси кабловсклих водова не налази никакав објекта који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара;
- за измештене кабловске деонице 10 и 1 kV користити каблове истог типа и пресека или: 3x (XHE 49-A 1x150) mm², 10 кV; XP00 AS 3x150+70 mm², 1kV.

За надземне водове 10 и 1 kV:
- приликом измештања мешовитих 10 и 1 kV надземних водова, за упоришта користити бетонске стубове прописаних димензија и проводник: XHE 48/0-A 3x (1x70)+50 mm² 10 kV, односно X00/00-A 3x70+54,6 mm² за kV водове. Ако се планира укидање надземног вода и изградња новог подземног, користити проводник типа и пресека 3x (XHE 49-A 1x150) mm²,10 кV; XP00 AS 3x150+70 mm², 1kV;
- приликом измештања 10 kV надземних водова, за упоришта користити бетонске стубове прописаних димензија и проводника XHE 48/0-a 3x(1x70)+50 mm². Ако се планира укидање надземног вода и изградња новог подземног, користити проводник типа и пресека 3x (XHE 49-A 1x150) mm²;
- приликом измештања 1kV надземних водова, за упоришта користити бетонске стубове прописаних димензија и проводник типа и пресека X00/00-A 3x70+54,6 mm²;
- при свођењу надземних кућних прикључака користити проводник типа и пресека X00-A 4x16 mm²;
- прелазе измештених 10 и 1kV надземних водова преко саобраћајница планирати подземно. Користити проводник типа и пресека XHE 49-A 1x150 mm²,10 кV; XP00 AS 3x150+70 mm², 1kV;
- ако се планира укидање 1kV надземног вода и изградња новог 1kV подземног вода, потребно је обезбедити сагласност за уградњу вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка.

Све радове изводити у складу са важећим техничким прописима и препорукама и интерним стандардом надлежне ЕПС Дистрибуције и сходно томе прикључење објеката на електроенергетску мрежу вршити искључиво према техничким условима Електродистрибуције Србије.

Телекомуникациона инфраструктура - У границама ПДР-а, постоји изграђена подземна и надземна телекомуникациона мрежа. На подручју су изведене следеће инсталације:
- кабловска ТК канализација;
- оптички и бакарни ТК каблови у ТК канализацији;
- подземни бакарни ТК каблови;
- надземни оптички и бакарни ТК каблови;
- ТК изводи и ТК стубови.

Осим кабловске мреже, на подручју је постављена и базна станица мобилне телефоније Србије.

За потребе планираних садржаја је неопходно повећати капацитет ТК мреже. На предметном подручју се наведене потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Планира се повећање капацитета ТК мреже. Потребе за новим ТФ прикључцима, односно ТК услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

Гасоводна инфраструктура - У оквиру граница ПДР-а не постоји изграђена гасоводна мрежа и објекти. На делу предметне локације, која је у обухвату ПДР-а, као стечена урбанистичка обавеза предвиђена је изградња дистрибутивног гасовода од челичних цеви максималног радног притиска (МОР) 16 bar - Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-град Београд-целине VII, IX и X општине Нови Београд, Земун и Сурчин. Потребан укупни капацитет гасног прикључка за потребе нових објеката је орјентационо 16.500,00 $Sm^3/h$.

Топловодна мрежа - Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд“ и конзуму магистралног топловода М3.

Режим рада дистрибутивног система:

- повезивање корисника са дистрибутивним системом је индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница;
- потрошачи: грејање, вентилација, без припреме потрошне топле воде;
- период испоруке топлотне енергије је током грејне сезоне;
- температурни режим примарног дела инсталације за грејање износи 120/55 °C/ назívног притиска НП 16 bar.

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП Београдске електране биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

Унутар граница предметног ПДР-а налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП Београдске електране:

- дуж Булевара Николе Тесле – дистрибутивни топловоди пречника Ø323,9/7,1 постављен у армирано-бетонски канал тип II;
- прелаз Булевара Николе Тесле – дистрибутивни топловоди пречника Ø273,0/400;
- прикључни топловоди пречника Ø70,0/2,9 и Ø244,5/6,3 који топлотном енергијом снабдевају објекат у улици Булевар Николе Тесле бр. 3.

Дуж Булевара Николе Тесле планира се слободан коридор за потребе измештања постојећег дистрибутивног топловода пречника ø323,9/7,1 постављеног у армирано - бетонски канал тип II. Поред измештања постојећег топловода, планира се и повећање пречника на ø406,4/560. Планира се топлофикације свих објеката у зони **М4** са потребним инсталисани капацитетом Q=18.200,00 kW. Топлификација свих објеката у зони М4 се планира из правца Булевара Николе Тесле са планираног/ измештеног дистрибутивног топловода Ø406,4/560. Планира се прикључење објекта на топлификациону мрежу индиректно преко предајне подстанице у објекту. Планира се просторија за топлотну подстаницу у подрумској/техничкој етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду (по могућности са орјентацијом према улици). Планира се просторија за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Сл. лист града Београда“, бр. 54/14). Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне подстанице у објекту. Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП Београдске електране биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

Зелене површине - У границама ПДР-а заступљено је више категорија зелених површина које се разликују према намени и режиму коришћења, јавне зелене површине и зеленило осталих површина (намена). У постојећем коришћењу земљишта заступљене су површине јавне намене (зелене површине, саобраћајне површине, водне и водене површине) и површине осталих намена (комерцијални садржаји,

површине намењене хотелу и пратећим комерцијалним садржајима, површине намењене зеленилу у оквиру парцеле, површине намењене интерним саобраћајницама, површине у функцији паркинг простора, пешачке површине). Јавне зелене површине представљају евидентирано природно добро и део су јединственог система зелених површина града. Јавне зелене површине (у надлежности ЈКП „Зеленило-Београд“) су:

- део Парка Ушће;
- зелене површине у приобаљу Дунава;
- зелене површине у регулацији саобраћајнице Булевар Николе Тесле (дрвореди, улични травњаци и саобраћајне разделне траке).

Саобраћајна инфраструктура - Веза предметног подручја са примарном уличном мрежом Земуна и Новог Београда и осталих делова града Београда, остварује се улицом Булевар Николе Тесле. Предметни Блок 11 налази се између Булевара Николе Тесле и пешачко - бициклистичке стазе са посебним режимом коришћења - променада ”Кеј Ослобођења”, која је у функцији пешачког и бициклистичког саобраћаја али истовремено и противпожарни, односно интервентни пут за садржаје уз кеј. Приступ комплексу хотела „Југославија” је, у постојећем стању, преко две приступне интерне саобраћајнице са северне и јужне стране грађевинске парцеле. Обе приступне саобраћајнице су део четворокраких семафорских раскрсница које са Булеваром Николе Тесле формирају улице Булевар маршала Толбухина и улица Алексиначких рудара. Око комплекса хотела „Југославија”, уз северну, јужну, источну и западну границу налазе се јавни пешачки коридори. У саобраћајном погледу, ПДР-ом се планира задржавање постојећег карактера уличне матрице и планирање колског приступа Блоку 11 искључиво преко Булевара Николе Тесле. Предметни блок налази се између Булевара Николе Тесле и пешачко-бициклистичке улице Кеј Ослобођења.

Супраструктура - Локација предметног пројекта налази се на месту некадашњег хотела „Југославија“, објекта од значаја за послератну архитектонску баштину, који је у међувремену у потпуности уклоњен. Простор је тренутно припремљен за нову градњу, чиме се отвара могућност формирања савременог урбаног фронта уз реку Дунав. Са аспекта културно-историјске и природне супраструктуре, предметно подручје се налази између:

- Старог језгра Земуна, проглашеног културним добром од великог значаја;
- Палате Србија, која је под претходном заштитом као објекат архитектонске и историјске вредности;
- и заштићеног природног добра „Велико ратно острво“, као и еколошки значајног подручја „Ушће Саве у Дунав“.

У оквиру ужег и ширег окружења анализиране локације, присутне су осетљиве зоне:

- Стамбени блок 11, са високом густином насељености, изложен потенцијалним утицајима у виду буке, аерозагађења и инфраструктурног оптерећења;
- Река Дунав, као важан природни ресурс и део међународног еколошког коридора;
- Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“, које представља важно станиште за птице и друге животињске врсте;
- „Велико ратно острво“, које је под строгим режимом заштите.

Будућа изградња мора бити усмерена ка очувању интегритета ових вредности, са посебним акцентом на поштовање мера просторног, еколошког и културног очувања, како би се очувала супраструктурна равнотежа између изграђеног и природног окружења.

## 2.11. Подложност локација земљотресима, слегању терена, клизиштима, ерозији, поплавама, јаким ветровима

Локација планираног стамбено-пословног комплекса, која се налази на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, у оквиру Градске општине Земун, Града Београда, са аспекта изложености природним ризицима анализирана је у складу са релевантним просторним подацима и природно-географским карактеристикама.

Земљотреси - Подручје Града Београда, укључујући и општину Земун, према Сеизмичкој карти Србије сврстава се у зону умерене сеизмичке активности. Очекујући ниво сеизмичке активности одговара интензитету до VIII степена МСК-64 скале, односно ефективном убрзању тла у распону од 0,1 до 0,2g. Сходно томе, потребно је пројектовање објеката у складу са захтевима Еврокода 8 (SRPS EN 1998), уз спровођење адекватних мера заштите конструкција од сеизмичких утицаја. Сеизмичке карактеристике терена, укључујући микросеизмичку реонизацију, анализиране су у оквиру посебног документа – Извештај о геофизичким испитивањима терена на локацији хотела „Југославија“ на Новом Београду.

На основу анализе брзина ширења трансверзалних (Vs) таласа кроз различите литолошке слојеве, добијене су следеће вредности:

- ntp: 160–250 m/s
- gpr(og): 177–270 m/s
- p: 215–250 m/s
- шр: 260–330 m/s
- G, LG, LG: 435–500 m/s

Средње брзине Vs таласа до дубине од 30 m (Vs30) износе:

- RSP1: 238 m/s → тло типа C*
- RSP2: 234 m/s → тло типа C*
- RSP3: 231 m/s → тло типа C*
- RSP4 (уз Булевар): 252 m/s → тло типа C*

На основу добијених вредности, терен је класификован као тло типа C*, у складу са стандардом SRPS EN 1998-1, што одговара средње компактним седиментним наслагама умерене реакције на сеизмичке утицаје.

Закључак: Локација се налази у сеизмички активној зони VIII степена МСК-64 скале, са очекиваним убрзањем тла од 0,1–0,2g. Према параметру Vs30, терен припада класи тла типа C*, који има средњу подложност појачању сеизмичких таласа. Стога је, приликом изградње неопходно применити све прописане мере како би се обезбедила адекватна сеизмичка стабилност и безбедност објеката.

Планирани објекти стамбено-пословног комплекса пројектовани су у складу са важећим сеизмичким прописима, при чему је посебна пажња посвећена обезбеђивању адекватне конструктивне отпорности на земљотресна дејства. Примена армирано-бетонских зидова и језгара као примарних носећих елемената, пројектованих по принципима средње дуктилности (DCM) према SRPS EN 1998-1, обезбеђује стабилност и сигурност система при дејству хоризонталних оптерећења. Секундарни носећи елементи, као и међуспратне конструкције које делују као круте дијафрагме, додатно доприносе конструктивној стабилности. Конструкција је нумерички верификована у погледу крутости и дуктилности, чиме је потврђена њена сеизмичка адекватност.

Слегање терена - Локација се налази у зони алувијалних наноса у приобалном подручју Дунава. Присуство флувијалних седимената (пескови, прашине и муљевити слојеви) указује на могућност неуједначеног слегања тла, нарочито у дубљим

хоризонтима. Због тога је неопходна детаљна геотехничка истражна бушења и пројектовање темељења (дубоко темељење на шиповима).

Клизишта - На испитиваној локацији и њеном ширем окружењу не постоје евидентирана клизишта, нити је подручје део зоне регистрованих нестабилности тла. Терен је раван до благо нагнут, са ниским топографским нагибима, што значајно умањује ризик од појаве клизишта.

Ерозија - С обзиром да се локација налази у потпуно урбанизованом подручју и да је тло претежно изравњено, ризик од површинске ерозије је минималан. У току изградње, потребно је применити привремене мере заштите од ерозије (обухватне дренажне канале и слично), посебно током земљаних радова.

Поплаве - Локација се налази у непосредној близини водотока реке Дунав, на око 70 m од водене линије. Међутим, према Картама угрожености од поплава РХМЗ-а, ова зона припада брањеној обали са изграђеним одбрамбеним насипима који штите градско подручје од великог водостаја. Ипак, због могућности појаве високих подземних вода, нарочито у периоду поплавних таласа, препоручује адекватна хидроизолација подземних делова објекта.

Јаки ветрови - Подручје Београда је повремено изложено јачим кошавским ударима, посебно у зони приобаља. Очекују се удари ветра до 25–30 m/s (90–110 km/h), што је значајно за пројектовање објеката велике висине. Ветростатички и аеродинамички утицаји морају бити узети у обзир при прорачуну носеће конструкције, фасадних система и безбедности градилишта током фазне изградње.

# 3.0. Назив и опис целог Пројекта, укључујући величину, технологију, пројектоване капацитете и друге карактеристике пројекта које су релевантне за утврђивање и процену значајних утицаја и ризика у току трајања Пројекта

Предмет процене утицаја на животну средину јесте реализација Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Реализација стамбено-пословног комплекса планирана је на локацији некадашње зграде хотела „Југославија“. У складу са Планом детаљне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 113/24), у делу 4.1.3. Могућности и ограничења, дозвољено је уклањање свих постојећих објеката у оквиру урбанистичке зоне М4. Сходно томе, сви затечени објекти су уклоњени на основу Решења ИХ-20 број: 351.91-2/2024 од 14.11.2024. године, издатог од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинских послова за објекте јавне намене и велике инвестиције.

Комплекс обухвата три објекта различите намене: стамбену зграду, пословну зграду и хотел, које су повезане заједничком подземном гаражом. Објекти су пројектовани као функционално и архитектонски усклађен урбани склоп, прилагођен савременим стандардима становања, пословања и угоститељства.

Преглед планираних објеката у оквиру комплекса:

- **стамбена зграда**, оријентисана ка југу:
  - спратност: приземље + 42 спрата + повучени спрат (Пр+42+Пс)
  - укупна висина: 155 m
- **пословна зграда**, оријентисана ка северу:
  - спратност: приземље + 34 спрата + повучени спрат (Пр+34+Пс)
  - укупна висина: 155 m
- **хотелски објекат**:
  - спратност: приземље + 9 спратова (Пр+9)
  - укупна висина: 46 m

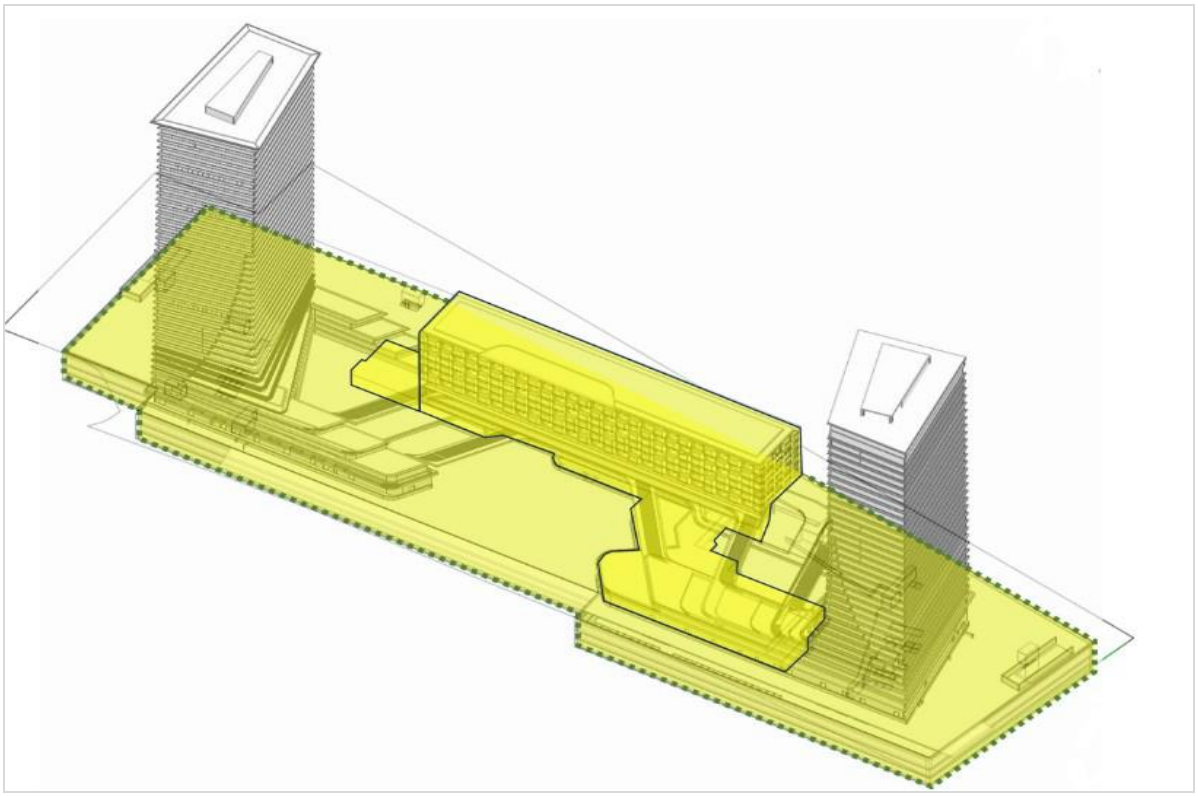
Све три зграде биће постављене на заједнички подијум и повезане подземном гаражом, која обезбеђује довољан број паркинг места за станаре, кориснике пословних садржаја и госте хотела. Трговина је планирана као пратећа функција у приземљу објеката.

Правила уређења и грађења стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, односно његово обликовање, оријентација, спратност и фунцкионална организација је условљена низом захтеваних и лимитирајућих параметара дефинисаних Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24). Стамбена и пословна кула имају основу у облику ћириличног слова „П“ на првих пет етажа, а изнад тога прелазе у трапезни облик са линеарним увлачењем фасада по висини. Хотел има основу издуженог трапеза на прва три спрата, а затим издуженог правоугаоника до највише етаже.

Комплекс, као целина, представља репрезентативно архитектонско решење, које унапређује урбани идентитет простора и обезбеђује мултифункционалну намену, и то: стамбену, пословну и угоститељску, све у складу са савременим потребама корисника.

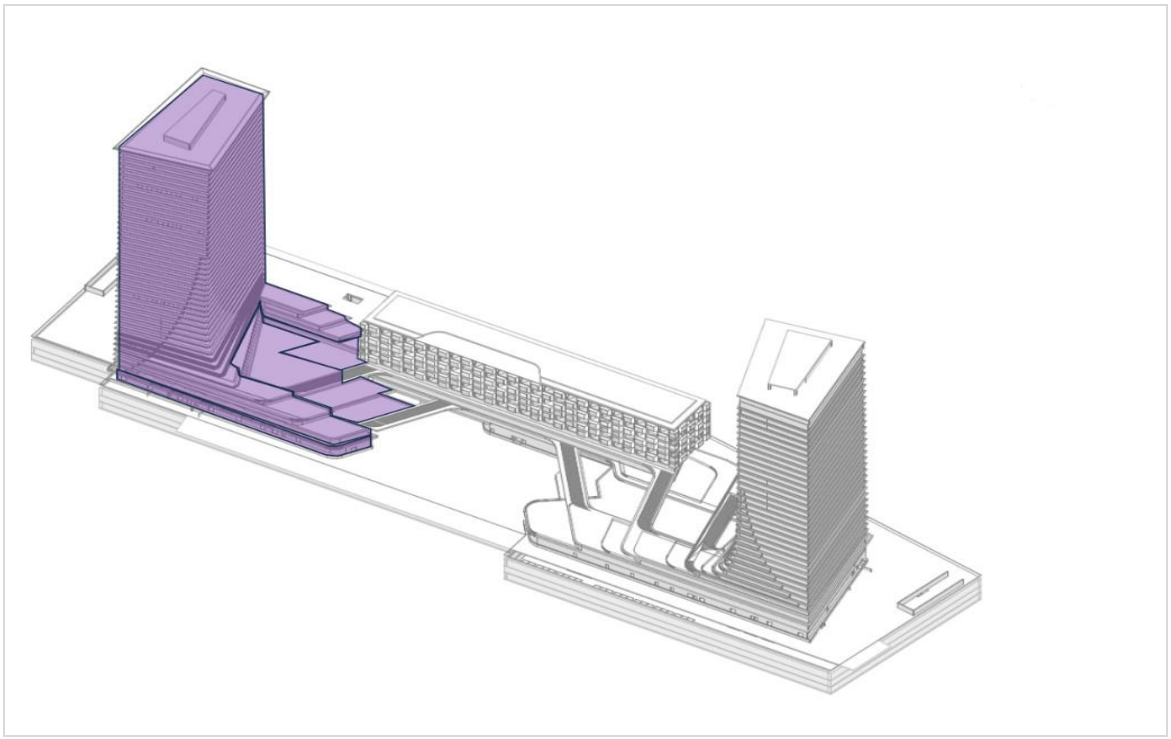
Планирана је фазна и континуирана реализација планираних објеката, површина, пратећих садржаја и инфраструктуре, и то:

**Фаза 1** - У овој фази планирано је извођење три подземне етаже подрума, односно комплетне заједничке подземне гараже са свим осталим неопходним техничким просторијама и системима потребним за функционисање гараже и надземног дела планираног за прву фазу. То укључује и евакуационе излазе из гараже односно степениште и коридоре евакуације. Надземно, првој фази градње припада објекат хотела, са делом подијумских простора који су у функцији хотела и то до контактних зона са стамбеном кулом ка југу, и контактних зона са комерцијално-пословним садржајима ка северу. Првој фази просторно припада и део депанданса предшколске установе (простор на нивоу приземља) као и централна просторија за складиштење, пресовање и одношење отпада за цео комплекс. (просторија са прес-контејнерима). Прва фаза је неизоставно хронолошки прва пошто се у њој налазе сви техничко технолошки радови и позиције потребни за функционисање како прве фазе тако и осталих фаза које следе. Редослед осталих фаза, самим тим није условљен, већ се било која од следећих фаза може градити после прве фазе, било којим редом, односно редоследом, али и једновремено. Спратност прве фазе у највишем делу је 3По + П + 9.



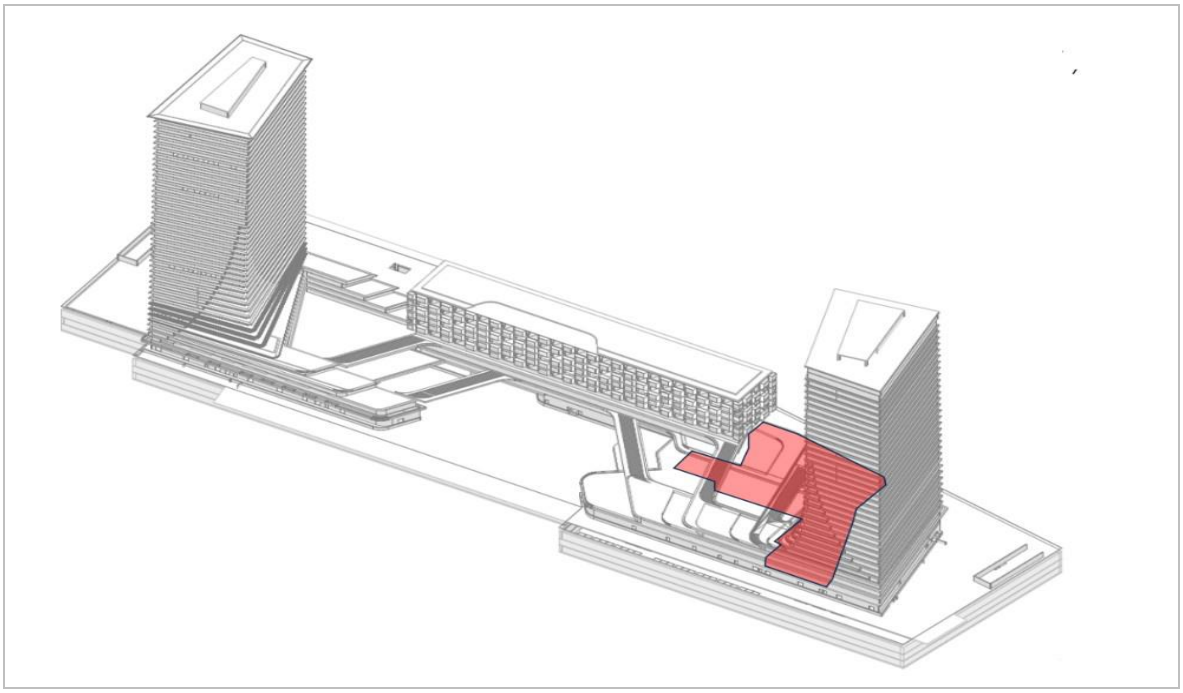
***Слика бр.11:*** *Шематски приказ прве фазе градње*

**Фаза 2** - У фази 2 (која не мора хронолошки неизоставно да следи после прве фазе, већ је она равноправна целина зависна од прве фазе, али независна од осталих фаза) планирана је изградња стамбене куле и подијумских садржаја - комерцијалних јединица (локала). Другој фази припада и део депанданса предшколске установе (простор на нивоу првог спрата) и овој фази се он у потпуности приводи функцији, односно изводе се сви потребни радови. Спратност друге фазе у највишем делу је 3По + П + 42 + Пс.



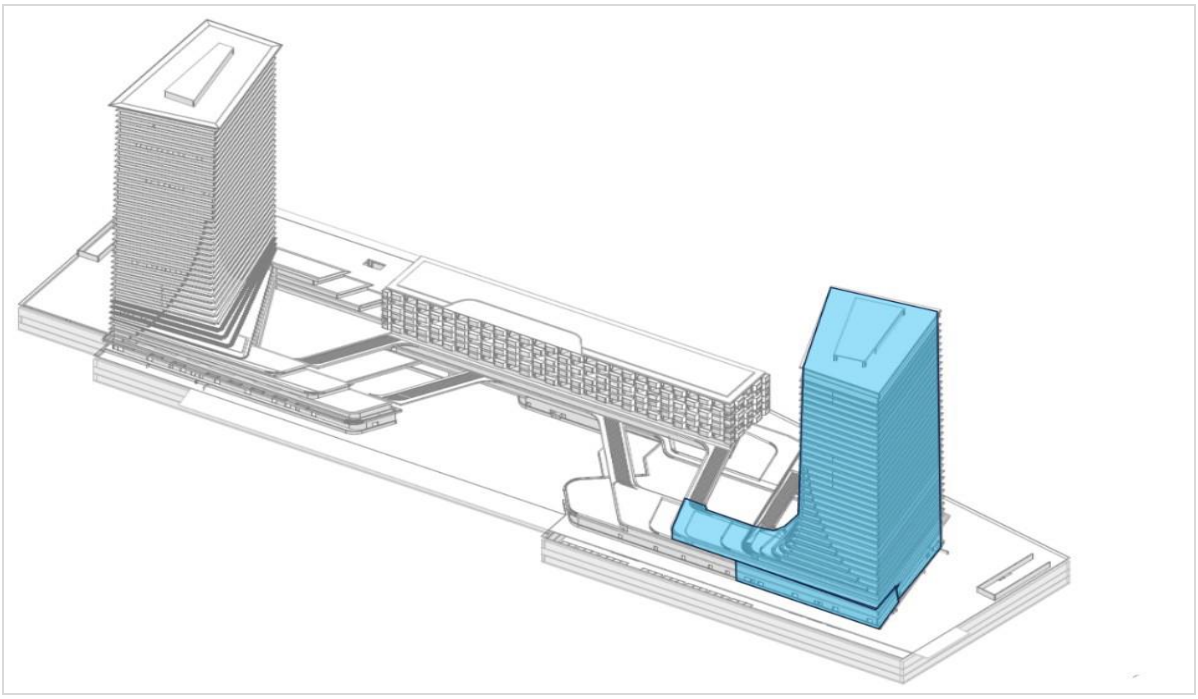
***Слика бр.12:*** *Шематски приказ друге фазе градње*

**<u>Фаза 3</u>** - У фази 3 (која не мора хронолошки неизоставно да следи после друге фазе, већ је она равноправна целина зависна од прве фазе, али независна од осталих фаза) планирана је изградња комерцијалног садржаја - локала. Спратност треће фазе у 3По + П + 1.



***Слика бр.13:*** *Шематски приказ треће фазе градње*

**Фаза 4** - У фази 4 (која не мора хронолошки неизоставно да следи после треће фазе, већ је она равноправна целина зависна од прве фазе, али независна од осталих фаза) планирана је изградња пословне куле и подијумских садржаја - комерцијалних јединица (локала). Спратност треће фазе у 3По + 34 + Пс.



***Слика бр.14:*** *Шематски приказ четврте фазе градње*

## 3.1. Опис претходних активности и припремних радова на извођењу Пројекта

У процесу планирања Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а у циљу превенције значајних утицаја на природу и животну средину и спречавања просторних и еколошких конфликата, планиране су претходне активности и припремни радови.

**Претходне активности**, неопходне за реализацију планираног Пројекта фазне изградње стамбено-пословног комплекса, обухватају:

- израду и доношење планске документације, којом је дефинисан просторни и урбанистички основ за даље активности на предметној локацији. Донет је План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10 на територији Градске општине Земун („Службени лист града Београда“, број 113/24), чије одредбе представљају полазну основу за урбанистичко уређење и грађевинско-инвестиционо реализацију Пројекта.
- спровођење поступка обједињене процедуре пред надлежним органом Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре за издавање:
  - Локацијских услова број 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године;
  - Услова ималаца јавних овлашћења;
- израду техничке документације којом су дефинисани сви елементи планиране изградње у складу са исходованим Локацијским условима и важећим законским одредбама.

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. Лист Града Београда“, бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. Лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од

02.08.2024.године. Такође, у циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. Лист Града Београда“, бр.113/24), спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

**Припремни радови** - У оквиру припреме терена за изградњу стамбено-пословног комплекса на кп.бр. 2442/1 КО Земун, извршено је рушење постојећег објекта – зграде хотела „Југославија“, у складу са важећим прописима и одобрењима надлежних органа. Фаза рушења је завршена у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, IX-20 број: 351.91-2/2024 од 14.11.2024. године, којим је друштву „Danube Riversid“ d.o.o. Београд одобрено уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“ (објекат 1, П0+П+8), на Булевару Николе Тесле бр. 3, у Београду. Саставни део решења био је и Пројекат рушења.

У вези са активностима рушења, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења, који је достављен на сагласност надлежном органу – Секретаријату за заштиту животне средине.

За извођење припремних радова на изградњи комплекса, инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o. Београд је прибавио Решење о грађевинској дозволи Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број: 001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025. године, којим се дозвољава извођење припремних радова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, различитих висинских регулација: 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање).

Истовремено, инвеститор је поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за наведени пројекат припремних радова. Министарство заштите животне средине је, Решењем број: 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025. године, обуставило поступак, јер предметни пројекат није обухваћен Листом 1 (за коју је процена обавезна), нити Листом 2 (за коју се може захтевати процена утицаја), у складу са Уредбом о утврђивању Листа пројеката („Сл. гласник РС“, бр. 114/08).

За фазу припремних радова, израђен је и посебан План управљања отпадом од грађења и рушења, у складу са важећим прописима, који је саставни део техничке документације пројекта.

Припремни радови на терену су такође обухватили низ активности којима је омогућено организовање градилишта и обезбеђен простор за извођење грађевинских радова. Извршене су следеће активности:

- рашчишћавање терена, укључујући уклањање ниске вегетације, хумусног слоја и осталог површинског материјала;
- израда привремених саобраћајних прилаза за потребе приступа механизације и допремања материјала;
- обележавање граница градилишта и постављање ограде у складу са безбедносним прописима;
- израда привремених прикључака на електроенергетску и водоводну мрежу, као и постављање контејнера и других елемената за организацију градилишта;
- геотехничка и геодетска истраживања, ради дефинисања услова за пројектовање темеља и евидентирања теренских карактеристика.

Ови радови представљају основ за реализацију планираног Пројекта, а изводе се у складу са Условима имаоца јавних овлашћења.

Реализација стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом подразумева грађевинске радове, ископавања на локацији, уклањање вишка земље, привремено

складиштење грађевинског материјала, постављање инсталација и опреме, неопходних за редовано функционисање Пројекта. Утицаји до којих долази при наведеним операцијама су локални, реверзибилни, временски ограничени-привремени и престају по завршетку радова.

Изградња стамбено-пословног комплекса вршиће се након исходовања Грађевинске дозволе и Пријаве радова у складу са Пројектом за извођење. Извођење свих радова обављаће се уз поштовање мера превенције, предострожности и спречавања загађивања медијума животне средине (вода - подземних и површинских, земљишта, ваздуха) и нарушавања квалитета животне средине прекомерном буком и поштовање мера предострожности и спречавања потенцијалних акцидената на локацији постројења.

Радови на реализацији стамбено-пословног комплекса биће изведени на начин који неће изазвати трајне, значајне негативне последице по животну средину, објекте и садржаје у окружењу, водене токове и локално становништво.

## 3.2. Опис објекта, планираног производног процеса или активности, њихове технолошке и друге карактеристике

### 3.2.1. Опис планираних објеката на локацији

1. **Угоститељски садржаји - Хотел**

**Спратност и габарити објекта –** планирани објекат је спратности 3По+П+9. Кота венца се налази на висини +46.60m, односно 123.60mнв. Планирана Бруто површина хотела је 29,953.33m$^2$.

Рецепција хотела са припадајућим холом је планирана на првом спрату објекта, са директном конекцијом са приступним лобијем и главном улазом у објекат**. Планирани капацитет смештајних јединица је 193**, организованих од једнособних до двособних, породичних и специјалних лукс соба и апартмана. У оквиру хотела планирани су додатни садржаји попут базенске и СПА зоне, теретане, ВИП клуба, барова, зонама за одмор. Део приземља је намењен пословном центру са салама за састанке као и Балска сала намењена одржавању различитих типова догађаја за већи број људи. Планирана су три ресторана, специјализоване намене, чија се основна кухињска припрема обавља на нивоу подрумске етаже, ниво -1. На нивоу приземља, планира се кетеринг кухиња која је намењена опслуживању Балске сале као и просторија за састанке, док је на другој етажи планирана кухиња намењена припреми три основна оброка за госте хотеле. На последњој етажи хотела, планира се специјализовани „A la Carte“ ресторан са припадајућом терасом на отвореном која делом има могућност затварања у складу са временским условима. За вертикалну комуникацију унутар објекта су предвиђени лифтови и то:

- осам путничких лифтова намењених гостима, запосленима;
- један лифт намењен преношењу пртљага;
- три сервисна лифта;
- два кухињска лифта који остварују везу са кухињском припремом на подземној етажи;
- два лифта за просторију за складиштење и пресовање смећа;
- један ВИП лифт.

**Преглед функционалних јединица по етажама:**

Подрумска етажа (ниво -1):

- подземна гаража намењена гостима хотела и запосленима, са лобијем за приступ вертикалним комуникацијама ка надземним етажама хотела;

- просторије намењене кухињској технологији за главну припрему хране, оставе кухиње, просторије за запослене (свлачионице, тоалети, заједничка кафетерија), остава за одржавање, остава за текстил;
- доставни центар намењен за свакодневно опслуживање хотела, за доставна возила максималне дужине 6.9, чији се приступ врши путем источне рампе;
- просторија за складиштење отпада хотела, са директним приступом са улице која је на путањи кретања возила за скупљање отпада на нивоу целог комплекса;
- техничке просторије - електро просторије и просторије за машинске инсталације.

Приземље:

- главни улаз и лоби за госте хотела са вертикалним комуникацијама које остварују везу са рецепцијом на 1. спрату;
- улаз намењен уношењу пртљага са припадајућом вертикалном комуникацијом.
- пословни центар - сале за састанке са припадајућим оставама, тоалетима и засебним улазом;
- балска сала са припадајућом кухињом, оставом, тоалетима и засебним улазом
- техничке просторије - електро просторије;
- секундарни доставни центар са припадајућим просторијама и вертикалном комуникацијом која остварује везу са подземном гаражом;
- депанданс предшколске установе са засебним улазом (депанданс је функција која није у директној вези са хотелом, већ постоји на основу услова из ПДР који депанданс уводи због постојања стамбених капацитета). У том смислу, приземни део депандаса (улаз за кориснике) се само просторно налази уз хотел, између доставног центра и „централне ђубране“;
- просторија за складиштење и пресовање отпада са засебним улазом, и директним приступом са интерне саобраћајнице.

1. Спрат:

- рецепција за госте са припадајућим лобијем;
- административне канцеларије за запослене, са тоалетима и кафетеријом;
- ВИП клуб са посебним зонама за одмор и обедовање.

2. Спрат:

- фитнес зона са припадајућим тоалетима и свлачионицама;
- техничке просторије - просторија намењена базенској техници, електро просторије и просторије за машинске инсталације;
- хотелски ресторан ADD „All day dining’’, са припадајућом кухињом.

3. Спрат:

- зона са базеном, ђакузијем и припадајућом рецепцијом, свлачионицама и тоалетима;
- СПА зона са припадајућом рецепцијом, свлачионицама и тоалетима;
- техничке просторије.

Саобраћајна инфраструктура - Повезивање комплекса и самог хотела са главном саобраћајницом је остварено увођењем интерне саобраћајнице, којом се омогућава директан приступ главном улазу у хотел. Западној фасади (ка унутрашњости парцеле, односно ка реци) је омогућен приступ увођењем додатне интерне саобраћајнице која је намењена уласку у балску салу, као и приступу ватрогасног возила. Паркиње за госте хотела и запослене планирано на нивоу -1 подземне гараже. Укупан планирани број паркинг места је 151 ПМ, од чега је 8 паркинг места (мин. 5%) планирано за особе са инвалидитетом.

**2. Објекат становања**

**Спратност и габарити објекта** – планирани објекат је спратности 3По+П+42+Пс. Кота венца, односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +153.21m односно 230.21 мнв. Бруто површина објекта је 75778.11 $m^2$, док је нето површина објекта 62229.46 $m^2$.

Главни улаз у објекат је са јужне стране парцеле, са интерне колско-пешачке саобраћајнице, са котом приступа на 77.00 мнв (нулта кота објекта и кота платоа ПП возила). Објекту се може приступити и преко платоа, из унутрашњег дворишта, који се предвиђа на коти првог спрата односно +5.80 m (82.80 мнв).

Планирани објекат у функцији становања - стамбена кула, планира се као део вишенаменског стамбено-пословног комплекса на локацији. **У објекту је укупно предвиђено 525 стамбених јединица** и додатни садржаји намењени за интерно коришћење станара објекта. Преко главног улаза се приступа улазном лобију, из кога се заједничким просторима за комуникацију приступа додатним садржајима и становима. Додатним садржајима је могуће приступити и из унутрашњег дворишта на нивоу првог спрата. Преко главног улаза се приступа улазном лобију, из кога се заједничким просторима за комуникацију приступа додатним садржајима и становима. Додатним садржајима је могуће приступити и из унутрашњег дворишта на нивоу првог спрата. Становање је пројектовано на свим надземним етажама, изузев приземља и повученог спрата, док додатни садржаји заузимају делове приземља, првог, другог и трећег спрата. При пројектовању станова и позиционирању њихових улаза и унутрашње организације степеништа поштована су ограничења и захтеви у погледу величина противпожарних сектора, као и удаљења условљених за правилну и безбедну евакуацију. За вертикалну комуникацију унутар објекта предвиђени су лифтови и то:

- три путничка лифта за станаре на нижим етажама (спратови -3 до 8);
- четири путничка лифта за станаре у средишњој зони објекта (спратови -3, -2, -1, 0, 3, 9-35);
- два путничка лифта за станаре на вишим етажама (спратови -3, -2, -1, 0, 3, 36-42);
- један ватрогасни лифт (спратови од -3 до 42);
- један путнички лифт за бицикле (спратови -3, -2, -1, 0);
- један путнички лифт за приступ додатним садржајима (спратови 0, 1, 2).

**Преглед функционалних јединица по етажама:**

Подрумска етажа (ниво -1):

- подземна гаража за станаре;
- улазни лобији за вертикални транспорт - за приступ улазном лобију на приземљу, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу, првом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- лифт лоби за путнички лифт за бицикле;
- техничке просторије;
- просторија за дизел електрични агрегат;
- помоћне просторије.

Подрумска етажа (ниво -2):

- подземна гаража за станаре;
- улазни лобији за вертикални транспорт - за приступ улазном лобију на приземљу, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу, првом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет;
- другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;

- лифт лоби за путнички лифт за бицикле;
- техничке просторије;
- помоћне просторије.

Подрумска етажа (ниво -3):

- подземна гаража за станаре;
- улазни лобији за вертикални транспорт - за приступ улазном лобију на приземљу, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу, првом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- остава за бицикле;
- остава за дечија колица;
- техничке просторије;
- помоћне просторије.

Приземље:

- улазни лоби стамбене куле са ветробраном;
- лифт лобији за приступ поџемној гаражи, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу, првом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- додатни садржаји (теретана за интерну употребу станара);
- централна ђубрана намењена скупљању отпада у стамбеној кули;
- техничке просторије;
- помоћне просторије.

1. и 2. спрат:

- лифт лобији за приступ поџемној гаражи, улазном лобију на приземљу, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу,мпрвом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- Стамбене јединице различитих конфигурација;
- додатни садржаји (базен, спа, и сл.) са директним приступом из унутрашњег дворишта на првом спрату;
- ђубрана намењена централном скупљању отпада на спрату;
- техничке просторије;
- помоћне просторије.

3. спрат:

- лифт лобији за приступ подземној гаражи, улазном лобију на приземљу, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу, првом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- стамбене јединице различитих конфигурација;
- додатни садржаји (сала за састанке, биоскоп, и слично);
- ђубрана намењена централном скупљању отпада на спрату;
- техничке просторије;
- помоћне просторије.

4. - 42. спрат:

- лифт лобији за приступ поџемној гаражи, улазном лобију на приземљу, као и заједничким просторима за комуникацију из којих се приступа додатним садржајима на приземљу, првом, другом и трећем спрату, као и становима од првог до четрдесет другог спрата;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- стамбене јединице различитих конфигурација;
- ђубрана намењена централном скупљању отпада на спрату;
- техничке просторије;
- помоћне просторије (до 20. спрата).

На 21. спрату и на повученој етажи (43. спрат) предвиђен је простор за техничке просторије и смештање техничке опреме која је потребна за функционисање објекта. На повученој етажи је предвиђено и постављање јединице за одржавање фасаде.

Повезивање комплекса и стамбене куле са главном саобраћајницом је остварено увођењем интерне саобраћајнице, којом се омогућава директан приступ главном улазу у стамбену кулу који се налази на јужној фасади куле, односно бочно у односу на приступну саобраћајницу. На овој страни парцеле налази се и силаз у подземну гаражу, и “drop-off” испред главног улаза у стамбени објекат. Паркирање за станаре предвиђено је на три нивоа поџемне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 905, од чега је 46 (мин. 5%) паркинг места предвиђено за особе са инвалидитетом.

### 3. Објекат пословања

**<u>Спратност и габарити објекта</u> –** Планирани објекат је спратности 3По+П+34+Пс. **На крову објекта планиран је издигнути хелоидром који уједно представља и највишу тачку** објекта и налази се на висини од +154.90m, односно 231.90 мнв. Кота венца односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +150.00м односно 227.90 мнв. Бруто површина објекта је 57975.33 $m^2$, нето површина објекта је 49743.31 $m^2$, док је нето корисна површина 41291.53 $m^2$. Објекат је спратности 3По+П+34+Пс, позициониран северно на парцели са главним приступом објекту са улице Булевар Николе Тесле, која је уједно и главна приступна саобраћајница. Повезивање комплекса и пословне куле са главном саобраћајницом је остварено увођењем интерне саобраћајнице, којом се омогућава директан приступ главном улазу у пословну кулу који се налази на северној страни објекта, односно бочно у односу на приступну саобраћајницу. Паркирање за запослене предвиђено је на три нивоа подземне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 901, од чега је 47 паркинг места предвиђено за особе са инвалидитетом.

Планирании објекат у функцији пословања - пословна кула, планира се као део вишенаменског комплекса на планираној локацији. У објекту је укупно планирано 133 функционалне јединица - пословних простора. На првом спрату предвиђа се 1 комерцијални простор који је функционално одвојен од осталих делова пословне куле. Пословни простори су планирани тако да је сваком пројектован посебан улаз а повезани су заједничким просторима. У сваком од пословних простора планирани су прикључци за све потребне инсталације. Пословни простор се разрађује на нивоу “Shell and Core”са неопходним елементима простора и прикључцима. За вертикалну комуникацију унутар објекта предвиђени су лифтови и то:

- три путничка лифта за јавни приступ из гараже (спратови: -3, -2, -1, 0, 1);
- један ватрогасни лифт (спратови: од -3 до 34);
- један путнички лифт за приступ хелидрому (спратови: -1, 0, 33, 34);
- шест путничких лифтова за запослене на нижим етажама (спратови: од 0 до 15);
- четири путничка лифта за запослене на вишим етажама (спратови: 0, 1, 2, од 16 до 32);
- два путничка лифта за запослене на вишим етажама (спратови: 0, 1, 3, од 16 до 33).

На спратовима 2 - 9, планирани су равни проходни кровови - кровне терасе, са свим потребним слојевима изолације у складу са техничким и енергетским захтевима. На крововима су пројектоване и жардињере са ситним зеленим растињем и свим неопходним словима које оваква врста крова захтева. Избор зеленила базира се на аутохтоним врстама које захтевају малу дебљину супстрата. На непроходном крову куле предвиђена је зона за смештање техничке опреме која обезбеђује несметан и безбедан приступ за сервисирање као и правилно функционисање опреме. Крову се приступа са нивоа повучене етаже (35. спрат). Такође, на крову је предвиђено постављање јединице за одржавање фасаде. Изнад непроходног крова куле предвиђен је хелидром.

**Преглед функционалних јединица по етажама:**

Подрумска етажа (ниво -1):

- лифт лоби за приступ рецепцији и улазном холу на приземљу, као и јавном простору на првом спрату;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- лифт лоби за приступ хелидрому;
- техничке просторије - Електро просторије и просторије за машинске инсталације,
- ђубрана намењена скупљању отпада у пословној кули, са директним приступом са улице која је на путањи кретања возила за скупљање отпада на нивоу целог комплекса;
- просторија за дизел електрични агрегат.

Подрумска етажа (ниво -2):

- лифт лоби за приступ рецепцији и улазном холу на приземљу, као и јавном простору на првом спрату;
- лифт лоби за ватрогасни лифт;
- техничке просторије - електро просторије и просторије за машинске инсталације.

Подрумска етажа (ниво -3):

- лифт лоби за приступ рецепцији и улазном холу на приземљу, као и јавном простору на првом спрату;
- лифт лоби за ватрогасни лифт
- техничке просторије - Електро просторије и просторије за машинске инсталације;
- доставни центар.

Приземље: Улазни лоби пословне куле са рецепцијом планиран је у приземљу објекта, са директном конекцијом са главном улазом у објекат. У приземљу је предвиђен тоалет за особе са посебним потребама као и помоћне просторије неопходне за функционисање објекта.

1. спрат: На првом спрату објекта планирана су 2 пословна простора и 1 простор комерцијалне намене са директним приступом са јавног платоа.

2. - 33. спрат: На спратовима 2 - 33 планирано је 2, 3, 4 или 5 пословних простора, у зависности од спрата.

34. спрат: На 34. спрату предвиђен је 1 пословни простор.

На спратовима 18, 34 и на повученој етажи (35. спрат) предвиђен је простор за техничке просторије и смештање техничке опреме која је потребна за функционисање објекта.

Повезивање комплекса и пословне куле са главном саобраћајницом је остварено увођењем интерне саобраћајнице, којом се омогућава директан приступ главном улазу у пословну кулу који се налази на северној страни објекта, односно бочно у односу на

приступну саобраћајницу. Паркирање за запослене планирано је на три нивоа подземне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 911 од чега је 46 паркинг места предвиђено за особе са инвалидитетом.

**4. Комерцијални садржаји**

Под комерцијалним садржајима обухваћени су простори комерцијалне односно трговинске намене, односно о локалима. Подножје свих објеката осим што садржи одређене обавезне и неопходне садржаје (евакуационе излазе у партер, из подрума и са надземних етажа објеката, силаз ватрогасаца у подрум, централна смећара, доњи ниво депанданса и слично) садржи и локале као посебне делове у функцији комерцијалних јединица. Локалима који су на нивоу партера односно приземља приступа се директно из ободних спољних пешачких повшина, док се локалима који су на нивоу првог спрата у зони пословне куле приступа од споља, директно, преко пешачког нивелисаног платоа. Сви горе пописани комерцијални садржаји - локали, разрађују се на нивоу “Shell and Core” са неопходним елементима простора и прикључцима. Остварени број паркинг места је 206ПМ од чега је 11ПМ намењено за особе са посебним потребама.

**5. Објекат – подземна гаража**

Подземне етаже су пројектоване као једна велика гаража која се налази на 3 нивоа, са 3 улаза/излаза. Гаражи се приступа са партера односно коте 77.00мнв. Нивои су међусобно повезани унутрашњим двосмерним, двоструким рампама. Паркирање је предвиђено у подземној троетажној гаражи. Подземна троетажна гаража поседује четири рампе: јужна и северна су двосмерне, а две централне једносмерне. У првој фази се предвиђа стављање у функцију три рампе – две централне једносмерне и једна северна двосмерна. Нивои су међусобно повезани унутрашњим двосмерним рампама. Контрола приступа се врши применом рампи и уређаја за идентификацију корисника, са максималним нагибом до 2,5%. Централни приступ гаражи, у зони хотела, опремљен је системом аутоматског отварања рампе (даљинским или путем детекције возила) без потребе заустављања возила, стога је рампа постављена на почетку нагиба, а контролу приступа ће вршити особље хотела. У гаражу приступају путничка возила, али и мање теретно доставно возило (коришћено меродавно возило 6,89×2,17×2,8 m) које преко северне рампе улази и излази, а које се креће искључиво на првој етажи гараже по унапред дефинисаној кружној путањи.

На нивоу подземне етаже -1, пројектована је гаража укупног капацитета 613 ПМ, од тога 41 ПМ намењено особама са инвалидитетом. Становању је намењено 249 ПМ, од тога 19 ПМ намењено особама са инвалидитетом. Пословању је намењено 5 ПМ. Комерцијалним садржајима је намењено 208 ПМ, од тога 11 ПМ намењено особама са инвалидитетом. Хотелу је намењено 147 ПМ, од тога 10 ПМ намењено особама са инвалидитетом. Депандансу предшколске установе намењено је 4 ПМ, од тога 1 ПМ намењено особама са инвалидитетом.

На нивоу подземне етаже -2, пројектована је гаража укупног капацитета 804 ПМ, од тога 55 ПМ намењена особама са инвалидитетом. Становању је намењено 334 ПМ, од тога 30 ПМ намењено особама са инвалидитетом. Пословању је намењено 470 ПМ, од тога 25 ПМ намењено је особама са инвалидитетом.

На нивоу подземне етаже -3, пројектована је гаража укупног капацитета 765 ПМ, од тога 49 ПМ намењена особама са инвалидитетом. Становању је намењено 343 ПМ, од тога 23 ПМ намењено особама са инвалидитетом. Пословању је намењено 422 ПМ, од тога 26 ПМ намењено особама са инвалидитетом.

Сва паркинг места задовољавају димензије прописане одговарајућим стандардом, односно једнака су или већа од мин. 250×500 cm. Између 2 управно паркирана аутомобила остварено је удаљење од 6 m, као и у колским пролазима, и маневарским просторима између два стуба.

Функционално раздвајање паркинг целина је извршено применом баријера у виду рампи, које су у редовном режиму спуштене. Све рампе се отварају у случају инцидентне ситуације у циљу олакшавања евакуације. Рампе се могу по потреби отворити и у другим ситуацијама попут наиласка доставног возила које пролази између јавне и хотелске зоне приликом вршења доставе робе. Максимални нагиб рампи је 15%, са грејачима.

Преглед функционалних јединица по етажама

Подрумска етажа (ниво -1):

- лифт лоби за приступ рецепцији и улазном холу на приземљу, као и јавном простору на првом спрату
- лифт лоби за ватрогасни лифт
- лифт лоби за приступ хелидрому
- техничке просторије – Електро просторије и просторије за машинске инсталације
- ђубрана намењена скупљању отпада у пословној кули, са директним приступом са улице која је на путањи кретања возила за скупљање отпада на нивоу целог комплекса
- просторија за дизел електрични агрегат

Подрумска етажа (ниво -2):

- лифт лоби за приступ рецепцији и улазном холу на приземљу, као и јавном простору на првом спрату
- лифт лоби за ватрогасни лифт
- техничке просторије – Електро просторије и просторије за машинске инсталације
- оставе
- свлачионице за кориснике пословне куле
- тоалети за кориснике пословне куле

Подрумска етажа (ниво -3):

- Лифт лоби за приступ рецепцији и улазном холу на приземљу, као и јавном простору на првом спрату
- Лифт лоби за ватрогасни лифт
- Техничке просторије – Електро просторије и просторије за машинске инсталације
- Доставни центар
- Остава за бицикле
- Тушеви за кориснике пословне куле
- Свлачионице за кориснике пословне куле
- Тоалети за кориснике пословне куле
- Оставе

## 6. Пратећи садржаји

Депанданс предшколске установе за 80 корисника - У оквиру комплекса, у оквиру објекта стамбене намене, планиран је Депанданс предшколске установе (капацитета максимално 80 деце – 4 васпитне групе) у зони објекта стамбене намене, у свему према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19). Депанданс се планира са засебним улазом, као и доставним прилазом и улазом, у односу на стамбени део објекта комплекса на ГП1, максималне спратности П + 1. Планира се озелењена површина за боравак деце на отвореном, на ГП1, коју не одваја саобраћајница од дела објекта у којем се планира депанданс, у оквиру одговарајућих зелених површина стамбеног дела комплекса (атријума, дворишта, парка). Планирано

је паркирање у подземној гаражи по формули 1ПМ по васпитној групи, од којих је 5% ПМ за особе за инвалидитетом, укупно 4ПМ на нивоу -1 подземне гараже.

### 7. Заједничке просторије

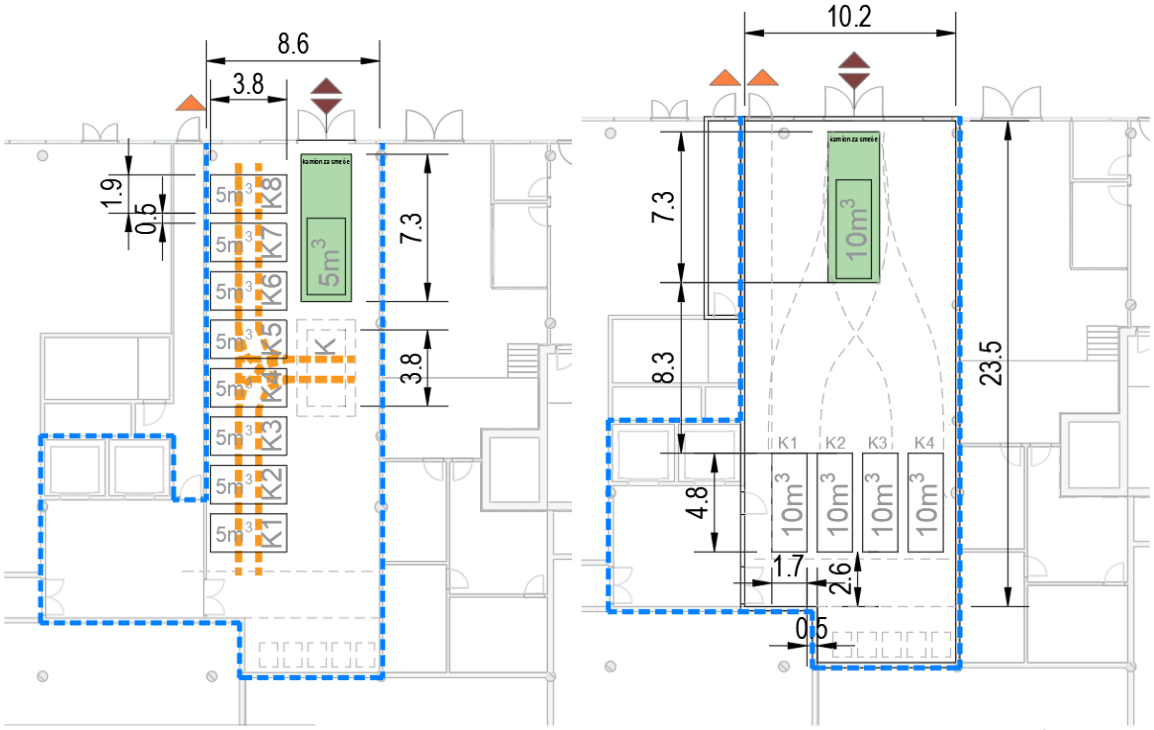
У оквиру пословно-стамбеног комплекса, поред путева евакуације који омогућавају безбедан излаз из подземних гаражних нивоа за све категорије корисника, предвиђена је и централна просторија за сакупљање отпада – тзв. „централна ђубрана“. У овом простору вршиће се сакупљање и пресовање отпада са целе територије комплекса, након чега ће исти бити одвожен од стране ЈКП „Градска чистоћа“.

У складу са условима овог јавног предузећа, број потребних контејнера утврђен је на основу норме од једног металног контејнера запремине 1.100 литара на сваких 800 m² нето корисне површине. Како укупан објекат има 121.400 m² нето корисне површине, потребан број контејнера премашује расположиви простор унутар централне ђубране, чиме се отежава манипулација и приступ возилима за одвожење отпада. Имајући у виду наведено, Носилац Пројекта је предложио рационалније и просторније ефикасније решење – инсталацију четири прес контејнера запремине 10 m³, од којих је један резервни и служи за пуњење док се преостала три налазе у процесу пражњења. Ово решење је у складу са Условима ЈКП „Градска чистоћа“ број 20193 од 18.12.2024. године и сматра се технички прихватљивим.Предвиђени прес контејнери димензија 4,77 x 2,12 x 2,06 m, са снагом пресе 1:5, прикључују се на електроенергетску мрежу, обележавају се у складу са објектом коме припадају, а њихову набавку и одржавање обезбеђује Носилац Пројекта. За возила за одвожење отпада обезбеђен је неометан приступ до унутрашњости централне ђубране путем интерне саобраћајнице, што омогућава затварање врата током утовара и истовара и обезбеђује да се све операције врше у затвореном и контролисаном простору.

***Слика бр.15:*** *Позиција централне просторије за сакупљање отпада на ситуационом плану са партером (основом приземља)*

С обзиром на ограниченост простора предвиђеног за сакупљање отпада у приземљу објекта, у Идејном пројекту (ИДП) пројектовано је техничко решење које омогућава ефикасно управљање прес контејнерима у условима веома ограничене површине. Према предложеном решењу, возило ЈКП „Градска чистоћа“ улази у просторију „централне ђубране“ кретањем уназад и увек се позиционира на исту локацију. На том месту оставља празан прес контејнер и преузима пун, намењен за одвоз. Манипулација прес контејнерима врши се уз помоћ система дизалица, којим се празан контејнер подиже и поставља на слободну позицију унутар низа од осам предвиђених места, док се пун контејнер, који је спреман за одвоз, са свог положаја премешта и поставља на тачно одређено место одакле га возило преузима.

Оваква организација омогућава ефикасан и безбедан рад у условима лимитираног простора, као и несметан утовар и истовар у затвореном простору (Слика бр. 14 – лево).




***Слика бр.16:*** *Лево - централна смећара са 8 прес контејнера запремине 5m³, Десно - централна смећара са 4 прес контејнера запремине 10 m³ (преферирано решење)*

### 3.2.1.1. Конструкција и материјализација објеката

Стамбено-пословни комплекс се састоји од 3 зграде са заједничком подземном гаражом. Стамбена зграда је спратности Пр+42+Пс, укупне висине око 155m; пословна зграда је спратности Пр+34+Пс, укупне висине око 155m; док је зграда хотела спратности Пр+9, висине око 46m.

Стамбена и пословна кула имају основу у облику ћириличног слова „П“ на првих пет етажа, док су изнад тога трапезног облика до крова. Обе зграде имају две фасаде које се линеарно увлаче по висини. Зграда хотела има основу издуженог трапеза на прва три спрата, а затим прелази у издужени правоугаоник од четвртог до деветог спрата. Заједничка подземна гаража има три нивоа. Основа подземних етажа је полигонална – приближно правоугаона и прати облик парцеле, оријентационих димензија у основи 360x100m.

**Конструктивне карактеристике стамбене куле** - Стамбена кула је армирано-бетонска конструкција спратности 3По+П+42+ПС, са котом венца (ограде повученог спрата) на висини од +150,00 m, односно +227,90 m надморске висине. Конструктивни систем објекта обухвата:

- армирано-бетонска лифтовска и степенишна језгра,
- армирано-бетонске, челичне и спрегнуте стубове,
- армирано-бетонске међуспратне плоче,
- у појединим зонама преднапрегнуте плоче већих распона и дебљине до 40 cm.

Плоче су у правилу дебљине 25 cm, са благим консолним препустима по ободу сваке етаже. Плоче нижих етажа, где су распони већи, су преднапрегнуте. Просечни габарити међуспратних плоча на вишим етажама су 60 × 30 m. Бочну стабилност конструкције обезбеђују лифтовска и степенишна језгра, која се протежу непрекинуто од темеља до

повученог спрата, као и поједини армирано-бетонски зидови до 30. спрата. Стубови су третирани као секундарни сеизмички елементи, са занемарљивим доприносом укупној бочној крутости објекта. Распоред конструктивних елемената усклађен је са архитектонским захтевима и сеизмичким пројектовањем, при чему је анализа осцилација конструкције показала да су прва два модална облика транслациона, а трећи торзионог типа, што доприноси стабилности и безбедности објекта у случају земљотреса.

**Конструктивне карактеристике пословне куле** - Пословна кула представља армирано-бетонску конструкцију спратности 3По+П+34+ПС, са издигнутим хелиодромом на крову, који чини највишу тачку објекта на коти +154,90 m, односно +231,90 m надморске висине. Кота венца повученог спрата износи +150,00 m, односно +227,90 m н.в. Објекат припада дилатационој целини која у првим етажама има основу у облику ћириличног слова П, док се на вишим етажама основа мења у трапезни облик, са постепеним смањењем површине. Носећи конструктивни систем чине:

- армирано-бетонска лифтовска и степенишна језгра,
- армирано-бетонски, челични и спрегнути стубови,
- армирано-бетонске међуспратне плоче дебљине 28 cm, са локалним задебљањима и конзолним препустима по ободу сваке етаже.

Просечни габарити међуспратних плоча на вишим етажама су 50 × 37 m. Бочну стабилност конструкције обезбеђују лифтовска и степенишна језгра и зидови који се простиру непрекидно од темеља до последњег спрата. Стубови се третирају као секундарни сеизмички елементи са занемарљивим доприносом укупној бочној крутости. Просторни оквир је формиран од зидова, греда, плоча и стубова и преузима гравитациона оптерећења. Распоред конструктивних елемената пројектован је у складу са архитектонским захтевима и критеријумима сеизмичке стабилности. Према модалној анализи, прва два облика осцилација су транслациона, а трећи торзионог типа. Дебљина зидова лифтовских и степенишних језгара у приземљу износи од 40 до 100 cm, и смањује се за по 10 cm на сваких 10 спратова, до минималне дебљине од 40 cm. Већина стубова је кружног облика, Ø80 и Ø60 cm. Распоред и геометрија стубова прилагођени су облику фасаде и оптерећењима:

- стубови ка реци и северној страни – вертикални;
- стубови ка булевару Николе Тесле – благо закошени;
- стубови на нижим етажама, где се основа шири – углавном закошени, ради прихватања концентрисаних оптерећења.

**Конструктивне карактеристике хотела** - Објекат хотела (ознака „Н“) је армирано-бетонска конструкција спратности 2По+П+9, са котом венца кровне плоче на 127,60 m н.в.. Основни габарити објекта су 128,5 × 23,5 m, са конструктивним распорима у подужном правцу од 9,60 m, а у попречном правцу 8,70 и 6,90 m. Носећи систем чине:

- армирано-бетонска језгра и зидови,
- армирано-бетонски стубови,
- преднапрегнуте армирано-бетонске међуспратне плоче, дебљине до 50 cm у зонама већих оптерећења.

Плоче су по ободу објекта конзолно препуштене, а стубови имају улогу преноса вертикалних оптерећења. Објекат садржи две комплексне трансфер конструкције које омогућавају архитектонски захтеване пролазе и висинске промене у структури: Прва трансфер конструкција (тзв. мостни трансфер) налази се између 2. и 3. спрата, са распоном ≈27 m, изведена од три преднапрегнута армирано-бетонска платна. Њихова реализација захтева примену привремене челичне конструкције као ослонца у фази изградње. Друга трансфер конструкција реализује се на деветом спрату, као систем челичних решетки висине једног спрата. Оне формирају ослонац за зетеге којима су ове шене плоче од 4. до 8. спрата, при чему се такође примењује привремена челична

конструкција од темеља до 9. спрата. Цео систем обезбеђује прихват хоризонталних утицаја (нпр. сеизмике) путем армирано-бетонских платана и крутих међуспратних плоча које делују као хоризонталне дијафрагме. Објекат хотела се фундира на шиповима, преко једне заједничке темељне плоче, при чему је кота темеља подигнута на ниво B02, у складу са фазном динамиком изградње комплекса.

**Фундирање објеката** - Фундирање целокупног комплекса на кп. бр. 2442/1 КО Земун, предвиђено је на шиповима, што је у складу са препорукама геотехничког елабората „Геотехнички услови изградње објекта B011“. Истражни радови спроведени у периоду јун–август 2024. године, укључили су CPT испите, али је због недовољне дубине истих наложено спровођење додатних истраживања. У време састављања извештаја, резултати тих додатних истраживања нису били доступни. Планира се извођење једне заједничке темељне плоче за све објекте у оквиру комплекса. Дебљине темељних плоча по зонама објеката су:

- стамбена и пословна кула: 3,0 m
- хотел: 1,5 m
- подрумска конструкција: 0,8 m + наглавне греде висине 1,5 m изнад шипова

Претпостављени систем шипова (подлеже верификацији након додатних истраживања):

- стамбена кула: Ø1200 mm
- пословна кула: Ø1200 mm
- хотел: Ø1000 mm, дужине 30 m, укупно 166 шипова
- подрум: Ø600 mm

Фазе фундирања хотела, који се први реализује у складу са динамиком изградње, обухватају следеће кораке:

- извођење зида за заштиту темељне јаме (фаза припремних радова)
- извођење шипова у зони близине заштитног зида
- снижење нивоа подземне воде на коту +67 m н.в. помоћу бунара
- широки ископ до коте +67 m н.в.
- извођење шипова за хотел
- постављање челичних талпи у оквиру темељне зоне (кота B2)
- ископ у води до коте +63,9 m н.в.
- бетонирање слоја мршавог бетона, дебљине 1,6 m
- уградња хидроизолације
- бетонирање темељне плоче хотела

**Сеизмичка стабилност и конструктивни систем** - Објекти у оквиру планираног стамбено-пословног комплекса пројектовани су у складу са важећим сеизмичким прописима, првенствено стандардом SRPS EN 1998-1 (EC8), који дефинише правила за конструкције у сеизмички активним подручјима. У пројектовању је примењена класа средње дуктилности (DCM). Примарни сеизмички елементи су армирано-бетонски зидови и језгра, који чине главни систем за прихват и пренос хоризонталних (сеизмичких) оптерећења. Секундарни елементи, као што су стубови, пројектовани су за прихват вертикалних оптерећења и њихов утицај на бочну крутост система је занемарљив (мањи од 15%), што је потврђено одговарајућим нумеричким анализама. Међуспратне плоче делују као круте дијафрагме, доприносећи глобалној стабилности и правилном расподелом оптерећења. Конструкција објеката, укључујући и зидове сложених пресека, детаљно је анализирана у погледу носивости и дуктилности, што обезбеђује поуздано понашање у случају земљотреса.

Фасада стамбене куле и подијума - Фасада је типа класичне структуралне зид завесе, са двоструким застакљеним стаклом, монтираном на алуминијумске профиле са интегрисаним термичким прекидом, димензија у складу са статичким прорачуном. Сва

улазна врата, као и клизна врата на терасама и отварајућа поља - прозори су интегрисана у оквиру зид завесе. Хоризонтални елементи фасаде између сваке етаже састоје се од префабрикованих ГРЦ (Glass Reinforced Concrete) плоча и композитне металне облоге (Composite metal cladding). Материјализација тераса се такође састоји од префабрикованих ГРЦ (Glass Reinforced Concrete) плоча и композитне металне облоге (Composite metal cladding), а свака тераса има парапет и стаклену ограду. У зависности од спрата на коме се налазе, висина парапета и стаклене ограде варира, чиме се постиже ефекат динамичне фасаде. На ободима угаоних тераса на споју источне и северне фасаде, до 24. спрата, предвиђене су жардињере, чиме се постиже ефекат зеленог угла. У нивоу подијума, од првог до четвртог спрата, на источном и западном тракту, предвиђени су зелени кровови, који доприносе динамици фасаде. На двадесет првом спрату, фасада у зони техничких просторија има третман који се естетски уклапа у остатак фасаде, а који обезбеђује функционалност техничких просторија.

Фасада пословне куле и подијума - Фасада је типа класичне структуралне зид завесе, са двоструким стаклом, монтираном на алуминијумске профиле са интегрисаним термичким прекидом, димензија у складу са статичким прорачуном. Сва улазна врата, као и клизна врата на терасама интерисана су у оквиру зид завесе. Отварајућа поља - прозори у склопу зид завесе формирана су хоризонталним профилима у оквиру појединачних стаклених панела. Ови панели су увучени у односу на раван фиксних стаклених панела чиме се постиже динамичан ритам фасаде. Хоризонтални елементи фасаде између сваке етаже састоје се од префабрикованих ГРЦ (Glass Reinforced Concrete) плоча и њихово обликовање се такође мења у односу на висину на којој се налазе, чиме се додатно постиже ефекат динамичне фасаде. Уз то, у зонама тераса предвиђене су префабриковане жардињере позициониране тако да прате обликовање објекта.

Зидање - Фасадни зидови и унутрашњи зидови у појединим зонама приземља и наџмених етажа су пројектовани од гитер блока 20, 22, 24cm. Неносећи зидани зидови унутар објеката, између стамбених јединица, између стамбених јединица и коридора, као и зидови техничких просторија и остава, зидови у зонама лифтова и степеништа пројектовани су од гитер блока 20, 25cm. Инсталације су обзидане гас бетонским блоковима дебљине 7.5 и 10cm.

Термоизолација - Термоизолациони слојеви примењени су на свим позицијама које чине термички омотач објекта. Пројектовани су од камене вуне и екструдираног полистирена, зависно од позиције и уграђују се у свему према важећим правилницима и нормама. Дебљине слојева термоизолације одговарају потребним особинама у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“, бр.61/11).

Хидроизолација - Кровна хидризолација је класична кровна хидризолациона мембрана, ПЕ фолија, која се поставља преко слоја за пад, који је уједно и заштита кровне термоизолације.

Спољни прозори и врата, ограде - Сва спољна врата су пројектована тако да задовоље услове термичких параметара. Сви профили фасадне столарије су алуминијумски, трокоморни и петокоморни са термоизолационим стаклом, у складу са правилима о енергетсој ефикасности и уклопљени су са деловима фасаде са завршном обрадом од стакла у једну целину. Ограде су од ламинираног и каљеног стакла са константним доњим профилом за ношење, без попречних вертикалних профила, ради формирања непрекинутог ритма на фасади.

Подови - Облоге подова су дефинисане у складу са наменом просторија.

Хотелски део: Пројектовани су тако да су у зонама улазних лобија, рецепције, коридори смештајних јединица обложени отпорним адекватним подним облогама. У кухињама, купатилима и тоалетима подови су обложени гранитном керамиком и/или каменом. Техничке просторије су обложене епоксидом и/или керамичким плочицама.

Сагласно пројекту енетеријера примењене су и остале унутрашње подне облоге од пуног дрвета, ламинираног дрвета, паркета и ламината, итисони и слично.

Стамбени део: Подови стамбених јединица пројектовани су тако да су у зони кухиње, у тоалетима, купатилима и вешерајима подови обложени гранитном керамиком, а сви остали простори станова су обложени паркетом. Коридори и улазни лоби обложени су подном гранитном керамиком и / или каменом, док су техничке просторије и оставе обложене керамичким плочицама, епоксидом или феро бетоном.

Пословни део: Предвиђен је подигнут под у свим деловима објекта. Облоге подова су дефинисане у складу са наменом просторија. У заједничим зонама облога је гранитна керамика и/или камен, у техничким просторијама керамичке плочице, епокси под или феробетон, док се у просторима закупаца пројектује систем подигнутог пода за пословне намене, а завршна подна облога нике део основног пројекта, и оставља се да буде предмет опремања закупаца.

Комерцијални део: У локалима је предвиђена израда свихпотребних слојева пода, осим подне облоге, односно са завршним слојем цементне кошуљице. Финална обрада пода у локалима је део опремања закупаца односно корисника локала.

Унутрашњи зидови - Унутрашњи преградни зидови су пројектовани као гипскартонски зидови са металном потконструкцијом и термоизолацијом, односно звучном изолацијом. У зависности од намене просторије и потребних особина преградних зидова и облога, гипс картонске плоче су типа стандардне, влагоотпорне, ватроотпорне. Обзид унутрашњих инсталационих водова је од опеке и/или силикатних (гас-бетонских) блокова одговарајуће отпорности на пожар.

Спуштени плафони су пројектовани од монолитних гипсаних плоча, бојених дисперзивном бојом. Плафони у техничким и сервисним просторијама су планирани као растер плафон од металних и/или минералних плоча, осим просторијама у којима је по намени потребно да нема спуштеног плафона. У зависности од намене просторија, гипс картонске плоче су типа стандардне, влагоотпорне, ватроотпорне. Осим монолитних плафона са и без декроативних профилација у пројекту су примењени разни типови спуштеих плафона сагласно намени и пројекту ентеријера.

Уређење жардињера и равних кровова - Планирају се и вертикалне зелене површине у виду фасадних жардињера са вегетацијом која пружа ефекат транспарентне зелене „зид-завесе“ и омогућава формирање микроклиме са еколошким елементима окружења које се у потпуности уклапа у новопројектовану архитектуру. Жардињере се облажу са унутрашње стране хидроизолацијом и противкоренском фолијом. На дно жардињера се поставља дренажни слој од 10 cm иберауфа. Одвод вишка воде решен је сливницима.

Систем за заливање зелених површина концепиран је на основу параметара расположиве количине воде (q=1,50 l/s), радног притиска у мрежи (p=5 bar), пројектованог водомера, потисног цевовода, пројектоване потребне количине воде и пројектованог притиска. Планирани системи дистрибуцију воде врше преко магистралног цевовода у рову дубине 60 cm до свих заливних деоница које се завршавају електромагнетним вентилима са временским програматорима у пластичним шахтовима. Пројектом се предвиђа електровентил као и главни вентил заливног система са испусним вентилима за пражњење система у зимском периоду. Очитавање воде врши се преко контролног водомера у водомерном окну који није део овог пројекта. Иригациони систем у оквиру фаза 2, 3 и 4 састоји се од подсистема капајућих надземних цеви – за иригацију ниског и жбунастог растиња.

### 3.2.1.2. Уређење слободних површина

Поплочане површине унутар комплекса намењене су безбедном и несметаном кретању пешака, као и свим корисницима објеката. Ове површине су изведене од савремених материјала, одабраних због своје дуготрајности и отпорности на

временске услове. Сви ходници и пролази су адекватно нивелисани како би омогућили природан ток циркулације корисника, уз максимално прилагођавање функционалној дистрибуцији на парцели.

Зелене површине су дизајниране у директном контакту са тлом, док се озелењавање делова изнад подземних објеката врши у складу са захтевима правилног развоја вегетације. Употребљене врсте травнатих површина, као и ниско и средње растиње, одабране су према локалним климатским условима и доступним ресурсима тла. У зонама са довољним слојем супстрата, планирано је и средње, као и више растиње како би се створио природан зелени оквир простора. Уз главну саобраћајницу, Булевар Николе Тесле, сачуван је постојећи дрворед, који доприноси очувању локалне урбане микроклиме и стварању визуелног идентитета комплекса. Ова зона зеленила делује као тампон између јавне саобраћајнице и унутрашњег дела комплекса, пружајући природну баријеру и додатну естетску вредност простору.

### 3.2.1.3. Инфраструктурно опремање комплекса

**Саобраћајна инфраструктура** - Уклапање у Булевар Николе Тесле реализовано је преко три саобраћајна приступа: две постојеће семафоризоване раскрснице, на југу са улицом Алексиначких рудара и на северу са Булеваром маршала Толбухина, уведен је и нови централни приступ који је намењен искључиво улазу на парцелу и опслуживању хотела. Због новог приступа, стајалиште јавног превоза премештено је ближе јужној раскрсници у складу са ПДР-ом, уз обезбеђено растојање од 10 m од раскрснице и 25 m од новог приступа. Минимална ширина саобраћајних трака износи 3 m, док је за већа возила обезбеђено 3,5 m, односно ширина коловоза од 6 m за двосмерне саобраћајнице. За деонице којима се крећу већа возила минимални унутрашњи радијуси кривина износи 7 m, уз грејање коловоза на нагибима већим од 6%. Ватрогасно возило приступа са јужне раскрснице и креће се пожарним путем, око објекта. Противпожарни пут опремљен је уређајима за контролу приступа (потапајући стубићи). Доставна и комунална возила приступају са јужне раскрснице и крећу се до места предвиђеног за утовар/истовара, односно одношење смећа, са предње стране хотела. Ова возила напуштају парцелу преко идентичне путање у супротном смеру. Централни приступ намењен је за прилаз хотелу (дроп оф зони). Предвиђено је да на место дроп оф-а испред хотела, а преко централног приступа, може да приступи и туристички аутобус, који парцелу напушта преко северне раскрснице. Приступ на парцелу је за кориснике остварен преко Булевара Николе Тесле (пешаци, бициклисти, јавни градски превоз, колски приступи), док је за пешаке такође могуће приступити партеру и са стране реке, односно асфалтиране пешачко-бициклистичке стазе са посебним режимом коришћења (променада). Паркирање је предвиђено у подземној троетажној гаражи. Подземна троетажна гаража поседује четири рампе: јужна и северна су двосмерне, а две централне једносмерне. У првој фази се предвиђа стављање у функцију три рампе – две централне једносмерне и једна северна двосмерна. Нивои су међусобно повезани унутрашњим двосмерним рампама. Контрола приступа се врши применом рампи и уређаја за идентификацију корисника, са максималним нагибом до 2,5%. Централни приступ гаражи, у зони хотела, опремљен је системом аутоматског отварања рампе (даљинским или путем детекције возила) без потребе заустављања возила, стога је рампа постављена на почетку нагиба, а контролу приступа ће вршити особље хотела. У гаражу приступају путничка возила, али и мање теретно доставно возило (коришћено меродавно возило 6,89x2,17x2,8 m) које преко северне рампе улази и излази, а које се креће искључиво на првој етажи гараже по унапред дефинисаној кружној путањи.

**Хидротехнике инсталације** - планирани су системи водовода и канализације:

- санитарана водоводна мрежа;
- противпожарна водоводна мрежа;
- мрежа за наводњавање;
- санитарно-фекална канализациона мрежа,

- атмосферска канализациона мрежа за потенцијално зауљене отпадне воде са нивоа гаража;
- кухињска канализација и
- атмосферска канализациона мрежа за условно чисте атмосферске воде са кровова објекта.

За сваку од функционалних целина, предвиђа се засебно прикључење на уличну мрежу. Прикључци су пројектовани у свему према условима ЈКП БВК. Евиденцију потрошње санитарне воде обезбеђују главни водомери у водомерном шахту. Поред главних, потребно је обезбедити контролне водомере за различите врсте потрошача у објекту. У зависности од података о расположивом притиску у уличној мрежи бираће се постројења за повишење притиска. У високим објектима снабдевање санитарном водом биће подељено по зонама, како би уређаји били заштићени од појаве високог притиска. У зависности од података о расположивом притиску у уличној мрежи биће изабрана постројења за повишење притиска за потребе хидрантске мреже. У високим објектима снабдевање хидрантском водом биће подељено по зонама. У складу са концептом заштите објекта од пожара, као и са захтевима и одредбама правилника о техничким нормативима за противпожарну хидрантску мрежу, израђено је техничко решење за заштиту објекта од пожара коришћењем спољне и унутражње хидрантске мреже.

Техничком документацијом је планирано прикључење стамбено-пословних објеката на градску водоводну мрежу. Планиране укупне количине:

Хотел
- за санитарну воду износи: Q = 7,34 + 10,30* = 17,64 л/с,
- за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу износи: Q=40,0 l/s** (на уличној мрежи постоје спољни хидранти)
- за спринклер систем износи: Q=25,0 l/s**.

Стамбена кула становање и пословање
- за санитарну воду износи: Q = 14,40 l/s.
- за санитарну воду износи: Q = 1,89 + 6,20* = 8,09 l/s.

Пословна кула
- за санитарну воду износи: Q = 4,91 л/с.

пословање
- за санитарну воду износи: Q = 1,91 l/s.

* количина потребна за допуну фонтане и/или базена
** количином воде за хидрантске и спринклер потребе која је предвиђена за објекат хотела се обезбеђује ПП заштита свих објеката

Пројектом водовода и канализације предвиђена је примарна дистрибуција система за заливање, односно главна прикључна цев. Планирано је наводњавање зелених површина преко резервоара за скупљање кишнице.

Фекалном канализацијом је планирано сакупљање свих отпадних вода из санитарних чворова и одвођење до главних хоризонталних канализационих цевовода са одводом до уличне канализације, у свему према условима и препорукама ЈКП БВК. Пречници прикључних цеви димензионишу се на основу хидрауличког прорачуна. На парцели у оквиру регулационе линије предвиђени су гранични шахтови са минималном каскадом од 60 cm. У високим објектима планиран је систем са дуплом вентилацијом, поред примарне.

Прикључци на улични систем кишне канализационе мреже реализоваће се у свему према условима ЈКП БВК. Одводњавање кровних површина, тераса и балкона је предвиђено у складу са архитектонским решењем. Пречник прикључних цеви се димензионише на основу хидрауличког прорачуна. На парцели у оквиру регулационе

линије предвиђени гранични шахтови са минималном каскадом од 60 cm. На парцели су пројектоване ретензије, ради растерећења уличне мреже атмосферске канализације, а део кишнице користиће се за систем за наводњавање.

Кишна канализација са паркинга и унутрашњих саобраћајница третира се као зауљена канализација, па се пре повезивања са системом чисте кишнице пречишћава кроз сепаратор нафних деривата за спољну уградњу. На гаражним нивоима пројектована је технолошка канализација односно, систем зауљене канализације. Све прикупљене зауљене отпадне воде пре уласка у градску канализациону мрежу, пречишћавају се на сепаратору нафтних деривата.

За одводњу кухињске канализације објекта предвиђен је посебан цевовод. Кухињска канализација се после пропуштања кроз сепаратор масти одводи фекалном канализацијом у уличну канализациону мрежу.

Електроенергетске инсталације

**Подрум - Гаража** (спратности 3По пројектована као троетажна подземна гаража за станаре и остале кориснике са 2178 паркинг места са техничким и помоћним просторијама и оставама) и Објекат Хотел са комерцијалним садржајима (3По + П + 9) планирана је Трансформаторска станица – ТС1 КАДЕНА Б011 ХОТЕЛ 10 / 0,4 kV; 3Х1600 kVA. За трансформаторску станицу планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 1600 kVA, преносни однос 10000 В ± 2к2,5% /420 /242В, спреге ДУн-5, фреквенције 50 Хз. Комерцијални садржај (Локал) спратности (3По + П + 1), унутар габарита хотела: Све електроенергетске инсталације, које укључују: технолошке потрошаче, расвету, ће бити реализоване у складу са захтевима корисника Локала. Из ТС1 хотела (угоститељског објекта), са видно одвојеног дела у РП НН 0,4kV постројења, напаја (и врши мерење) конзума казина са посебног шинског развода. Мерење се врши уз помоћ одговарајућих мерних трансформатора смештених у мерну ћелију у ПРП “ВН”/МВ постројења и уз помоћ одговарајућих мултифункционалних бројила опремљених уређајима за даљинско очитавање мерења.

Систем уземљења и громобранске заштите – објекат ће бити опремљен громобранским системом у складу са стандардима серије ЕН 62305 и одговарајућим локалним прописима за заштиту од грома СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ЕН 62305-1,2,3.

Инсталације расвете - Системи осветљења се састоје од три главна типа: Унутрашње осветљење, Спољно осветљење (приземно и фасадно), Систем расвете у случају опасности – у складу са адекватним стандардима.

**Стамбена кула са комерцијалним садржајима** спратности 3По + П + 42 + Пс планирана је трансформаторска станица – ТС1 КАДЕНА Б011 ХОТЕЛ 10 / 0,4 kV; 3Х1600 kVA. За трансформаторску станицу планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 1600 kVA, 10000 V ± 2k2,5% /420 /242V, спреге DYn-5, фрекфренције 50 Hz. Мерење се врши уз помоћ одговарајућих мерних трансформатора смештених у мерну ћелију у ПРП “ВН”/МВ постројења и уз помоћ одговарајућих мултифункционалних бројила опремљених уређајима за даљинско очитавање мерења.

Систем уземљења и громобранске заштите – Објекат ће бити опремљене громобранским системом у складу са стандардима серије ЕН 62305 и одговарајућим локалним прописима за заштиту од грома СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ЕН 62305-1,2,3.

Инсталације расвете - Системи осветљења се састоје од три главна типа: Унутрашње осветљење, Спољно осветљење (приземно и фасадно), Систем расвете у случају опасности – у складу са адекватним стандардима.

**Пословна кула са комерцијалним садржајима** спратности 3По + П + 34 + Пс планирана је трансформаторска станица – ТС1 КАДЕНА Б011 ХОТЕЛ 10 / 0,4 kV;

3X1600 kVA. За трансформаторску станицу планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 2000 kVA, преносни однос 10000 V ± 2k2,5% /420 /242V, спреге DYn-5, фрекфренције 50 Hz. Мерење се врши уз помоћ одговарајућих енергетских и електричних мерних трансформатора смештених у мерну ћелију ПРП "ВН"/МВ постројења и уз помоћ одговарајућих бројила.

Планирано је напајање са мрежног НН 0,4кВ развода - шинским 2x1600А сабирницама (А и Б) и то тако што би се на сваком парном (спратови напајани са шинског А) – непарном (спратови напајани са шинским Б) спрату (по принципу "цик-цак") налазиле отцепне кутије мах снаге 100А (2x16x100А=3200А).

Систем уземљења и громобранске заштите – Објекат ће бити опремљене громобранским системом у складу са стандардима серије ЕН 62305 и одговарајућим локалним прописима за заштиту од грома СРПС ИЕЦ 1024-1 и СРПС ЕН 62305-1,2,3.

Инсталације расвете - Системи осветљења се састоје од три главна типа: Унутрашње осветљење, Спољно осветљење (приземно и фасадно), Систем расвете у случају опасности – у складу са адекватним стандардима.

Укупно су предвиђена четири (4) ДЕА (дизел агрегата) на -Б1 нивоу гараже и то:

- један (1) ДЕА (дизел агрегат), Sn=1688kVA за потребе хотела и један (1) ДЕА (дизел агрегат) Sn=625kVA, који је за потребе локала (унутар хотела). Комерцијални садржаји се мрежно напајају из трафо-станице хотела;
- један (1) ДЕА (дизел агрегата) Sn=2500 kVA за потребе стамбеног објекта и припадајућих система у гаражном простору;
- један (1) ДЕА (дизел агрегата) Sn=2500 kVA за потребе пословног објекта и припадајућих система у гаражном простору.

Телекомуникационе и сигналне инсталације - Пројектом су обухваћени следећи системи:

- FTTH (Fiber To The Home) мрежа
- Структурни кабловски систем
- ICT систем – СЕРВЕР
- Видео надзор
- Интерфонски систем
- Систем јавног разгласа
- Систем контроле приступа
- СОС систем
- Дигитални систем оглашавања (Digital Signage)
- Сигурносни систем
- Инсталација носача каблова – вертикална и хоризонтална дистрибуција.

За потребе изградње стамбено пословног комплекса са хотелом и комерцијални садржајим за приступну ТК мрежу планирана је топологија FTTH (Fiber To the Home) ili FTTB (Fiber To the Building) са решењем полагања приводног оптичког кабла до предметног објекта. Планира се да приступнанмрежа буде подземна па је за повезивање на постојећу ТК мрежу потребно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације. Потребно је изградити ТК канализацију капацитета од ПВЦ (ПЕХД) цеви Ø110 mm од техничких просторија на нивоу подрума Б1 за пословну кулу, стамбену кулу и хотел са садржајим до ТК окана и повезивање на спољашњу ТК инфраструктуру.

Системи грејања, хлађења и вентилације

Системи су пројектовани у складу са важећим стандардима и прописима који се односе на предметну област, са посебним акцентом на максимално коришћење обновљивих извора енергије и примену високоефикасне опреме последње генерације.

1. Енергетски концепт

За производњу енергије предвиђен је бивалентни систем смештен у енергетском блоку на нивоу подземне гараже. Систем се састоји од топлотних пумпи типа земља–вода, повезаних у каскади, при чему је примарни извор енергије геотермално поље сонди, док је секундар повезан са објектом.

Као бивалентни извор предвиђене су топлотне пумпе типа вода–вода, такође у каскади, при чему је примар повезан са системом сувих хладњака смештених у спољашњем простору. Овај систем обезбеђује додатни капацитет у режиму хлађења, зависно од тренутног оптерећења, и омогућава примену режима free cooling при нижим спољашњим температурама. Гасна котларница је предвиђена као 100% backup у режиму грејања. Систем ради у режиму системског хлађења који омогућава рад топлотних пумпи у прелазним периодима године када постоји симултана потреба за грејањем и хлађењем. Енергија се складишти у акумулаторима топлоте и хладноће, чиме се остварује максимални могући COP, што је омогућено типологијом објекта са више функционалних целина и различитим режимима рада током целе године. Овај енергетски концепт обухвата фазе 1, 3 и 4, док је за фазу 2 предвиђено да се припрема топле воде за грејање обезбеди преко система даљинског грејања, а хлађење преко топлотних пумпи вода–вода, чији је примар повезан на систем сувих хладњака.

2. Систем вентилације

Систем вентилације пројектован је у складу са стандардом ASHRAE 62.1 и LEED смерницама, што гарантује висок ниво комфора и енергетске ефикасности. Вентилаторске коморе су планиране у савременој конфигурацији са високоефикасном рекуперацијом, што минимизује потребе за снагом грејача и хладњака и доприноси оптимизацији капацитета енергетског блока. Коморе су смештене у техничким просторијама на нивоу подземне гараже, средњим етажама и на крову, са циљем да буду што ближе зонама које опслужују и тиме се смање губици у систему развода. Припремају ваздух за индукционе уређаје (rashладне греде), при чему су грејачи и хладњаци димензионисани у складу са њиховим капацитетима. За пословне просторе (Office), система се разрађује у фази fit-out у складу са захтевима закупца. Објекат је пројектован у shell&core варијанти, а граница инсталација дефинисана је на изласку канала из типске техничке просторије, где се предвиђају ПП клапне и регулациони дампери. Локали такође функционишу у shell&core систему и енергију добијају из централног енергетског блока за фазе 1, 3 и 4. Кухиње су пројектоване у складу са највишим стандардима за пречишћавање отпадног ваздуха. Систем обухвата нискотемпературне инсталације као што су подно грејање, rashладне греде и Fan Coil систем, при чему температура у разводној мрежи не прелази 40°C зими и не пада испод 7°C лети, чиме се обезбеђује рад енергетског блока са оптималним COP током целе године.

3. Вентилација и заштита евакуационих вертикала

Природна вентилација евакуационих степеништа

За степеништа која се отварају директно у спољашњи простор на нивоу терена предвиђена је природна вентилација, у складу са важећим прописима и препорукама надлежних служби. Вентилација се обезбеђује постављањем противкишних жалузина у зиду степеништа на нивоу приземља, са слободном површином минимум Amin. = 0,5 m².

Натпритисна вентилација степеништа – класа 2

За степеништа која повезују све етаже, од приземља до највише етаже, предвиђена је натпритисна вентилација класе 2 са следећим параметрима:

- разлика притисака: минимум 30 Pa, максимум 50 Pa
- брзина ваздуха на вратима предпростора: минимум 2,0 m/s

- За обезбеђивање натпритиска користе се вентилатори смештени на крову објекта.

Вентилација предпростора лифтова

Предпростори лифтова се вентилишу у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018), са капацитетом од минимум 20 измена ваздуха на сат. Свака вертикала има независни вентилатор, повратну клапну и осталу опрему у складу са прописима.

Air release – растерећење притиска

У високим зонама објекта, у оквиру натпритисне вентилације степеништа, неопходно је на свакој етажи обезбедити отворе (димоводне клапне, шахтове и вентилаторе за растерећење – air release) у делу ходника. Обзиром на карактеристике објекта, адекватан air release није могуће остварити без примене вентилатора. Вентилатори морају бити у складу са стандардом SRPS EN 12101-3, тестирани за рад на 400°C током 2 часа, уз пратећу CFD анализу којом се доказује да температура дима не прелази критичну вредност.

Стабилне аутоматске инсталације за гашење пожара - У објектима су предвиђене следеће инсталације за гашење пожара:

Подрум - Гаража и Хотел са комерцијалним садржајима стандардни спринклер

- систем за гараже, 1. нископритисни систем водене магле EconAqua за заштиту хотела

Стамбена кула са комерцијалним садржајима

- високопритисни систем водене магле стамбену кулу,
- спринклер систем за локале за издавање на приземљу и безен/сауну на 1. спрату

Пословна кула са комерцијалним садржајима

- високопритисни систем водене магле за пословну кулу,
- спринклер систем за локале за издавање на приземљу за пословну
- за хелиодром се предвиђа систем за заштиту тешком пеном помоћу монитора у складу са захтевима ICAO

Комерцијални садржај (Локал)

- нископритисни систем водене магле Ецонаqуа за заштиту комерцијално простора
- функционално одвојеног од осталих делова пословне куле.

Енергетска ефикасност - У складу са Елаборатом о енергетској ефикасности, приметан је велики удео застакљених површина на фасадама објекта, што је условило доношење одлуке да се пројектује фасада високих енергетских перформанси (зид-завеса), са унапређеним термопрекидима и трослојним нискоемисионим стакло-пакетима. Све позиције термичког омотача пројектоване су тако да испуњавају прописане услове дозвољеног пролаза топлоте, као и остале захтеве грађевинске физике, укључујући дифузију водене паре и летњу термичку стабилност. Објекат као целина задовољава критеријуме енергетске сертификације и тренутно је сврстан у Ц енергетски разред, на граници према Б разреду, чиме су испуњени сви захтеви актуелне регулативе у области енергетске ефикасности.

### 3.2.2. Планирани производни процес или активности, њихове технолошке и друге карактеристике

Радови на изградњи реализоваће се уз ангажовање грађевинске механизације и савремене техничке опреме, уз примену стандардних грађевинских материјала као што су армирани бетон, челичне конструкције, термо и хидроизолациони слојеви, стаклене површине, дрвена столарија и слично. Објекти у оквиру комплекса пројектовани су у складу са принципима енергетске ефикасности, са предвиђеним системима за савремено грејање, хлађење и вентилацију.

Током редовног функционисања стамбено-пословног комплекса, неће се спроводити производни процес нити било какве технолошке активности. Делатности у оквиру комплекса ограничавају се на:

- коришћење стамбених јединица у сврху становања;
- пружање услуга смештаја и пратећих услуга у оквиру хотелског објекта;
- обављање административних и услужних делатности у пословном објекту, без производње, технолошке обраде или складиштења опасних материја.

Стога, планирана намена објеката не подразумева примену производне опреме, технолошких поступака или инсталација које би могле имати значајан утицај на животну средину.

### 3.2.3. Величина и капацитет стамбено-пословног комплекса

Главне карактеристике Пројекта са аспекта величине и капацитета су приказане у Табелама које следе.

***Табела бр.8:*** *Основне карактеристике о комплексу и локацији*

| Опис | Услов из ПДР-а | Остварено пројектом IDP50% (m² / %) |
|---|---|---|
| Површина ГП 1 (к.п. 2442/1 КО Земун) | П парц. = 45612.91 m² | 45612.91 (100%) |
| Индекс заузетости надземних етажа (Iz) | Макс 60% | 17,459.47 (38.28%) |
| Индекс заузетости подземних етажа (Iz) | Макс 90% | 33,869.61 (74.25%) |
| БРГП (макс = 175000.00 m²) | макс | 174,949.69 |
| Намењено - Становање | 40-70% | 75,778.11 (43.31%) |
| Намењено - Пословање | | 59,900.75 (34.24%) |
| Намењено - Угоститељски садржаји | | 30,018.68 (17.15%) |
| Намењено - Комерцијални садржаји | | 9,959.98 (5.69%) |
| Депаданс предшколске установе | 60-30% | 630.94 (0.36%) |
| Заједнички садржаји (централна ђубрна и надземни делови евакуационих путева из подрума) | | 377.74 (0.22%) |

***Табела бр.9:*** *Површине која ће бити обухваћене када Пројекат буде изведен*

| **УКУПНИ БИЛАНС ПОВРШИНА - НОВИ ОБЈЕКТИ** | **УКУПНО** | | |
|---|---|---|---|
| | **НЕТО**m² | **БРУТО**m² | **БРГП**m² |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Укупно подземно (3По) | 90.922,76 | 99.171,17 | - |
| Укупно надземно (П+9, П+42+Пс, П+1, П+34+Пс) | 146.024,20 | 174.910,60 | 174.910,60 |
| **Укупно НЕТО** | **236.946,96** | - | - |
| Укупно БРУТО (3По+П+9, 3По+П+42+Пс,3По+П+1, 3По+П+34+Пс) | - | 274.081,77 | - |
| Укупно БРГП (П+9, П+42+Пс, П+1, П+34+Пс) | - | - | 174.910,60 |

***Табела бр.10**: Капацитети објеката*

| Категорија | ФАЗА 1 | ФАЗА 2 | ФАЗА 3 | ФАЗА 4 | УКУПНО (IDR фаза 1–4) |
|---|---|---|---|---|---|
| Укупан број стамбених јединица | - | 525 | - | - | 525 |
| Укупан број локала (комерцијалних јединица) | - | 11 | 3 | 9 | 25 |
| Укупан број пословних простора | - | - | 131 | 131 | 131 |
| Укупан број депаданса КДУ | 1 | - | - | - | 1 |
| Укупан број хотелских соба | 193 | - | - | - | 193 |

У Табелама које следе дат је број паркинг места по нивоима, фазама, функционалној намени, као и број места за особе са инвалидитетом.

***Табела бр.11:** Број паркинг места по фазама реализације*

| Ниво | Фаза I | Фаза II | Фаза III | Фаза IV | Укупно по спрату | Од тога за инвалиде |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Подрум -1 | 623 | – | – | – | 623 | 40 |
| Подрум -2 | 798 | – | – | – | 798 | 48 |
| Подрум -3 | 761 | – | – | – | 761 | 50 |
| Укупно | 2182 | – | – | – | 2182 | 138 |
| Ниво | Становање | Пословање | Комерцијални садржаји | Хотел | Депанданс КДУ | Укупно по спрату |
| Подрум -1 | 253 | 9 | 206 | 151 | 4 | 623 |
| Подрум -2 | 327 | 471 | – | – | – | 798 |
| Подрум | 340 | 421 | – | – | – | 761 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| -3 | | | | | | |
| Укупно | 920 | 901 | 206 | 151 | 4 | 2182 |

***Табела бр.12:*** *Паркинг места по функционалној намени*

| Функција | Број ПМ за инвалиде (захтевано мин. 5%) |
|---|---|
| Становање | 70 (мин. 46) |
| Пословање | 47 (мин. 46) |
| Комерцијални садржаји | 12 (мин. 11) |
| Хотел | 8 (мин. 8) |
| Депанданс КДУ | 1 (мин. 1) |
| **Укупно** | **138 ПМ > 5%** |

***Табела бр.13:*** *број места за особе са инвалидитетом*

| Функција | Број ПМ за инвалиде (захтевано мин. 5%) |
|---|---|
| Становање | 70 (мин. 46) |
| Пословање | 47 (мин. 46) |
| Комерцијални садржаји | 12 (мин. 11) |
| Хотел | 8 (мин. 8) |
| Депанданс КДУ | 1 (мин. 1) |
| **Укупно** | **138 ПМ > 5%** |

## 3.3. Приказ врсте и количине потребне енергије, воде, сировина, потребног материјала

Реализација планираног стамбено-пословног комплекса неће захтевати посебно коришћење природних обновљивих, необновљивих (тешко обновљивих) ресурса, ван норми и стандарда предвиђених за изградњу објеката и пратеће инфраструктуре, с обзиром да су сви параметри у складу са важећим урбанистичком документацијом. Нема посебних захтева за потрошњом земљишта као важног природног ресурса, а намена објекта не захтева посебну потрошњу осталих природних обновљивих и необновљивих ресурса.

У току реализације Пројекта ангажована механизација ће, као погонско гориво, користити нафтне деривате. С обзиром на обим радова, њихов локални карактер и ограничено трајање, коришћење наведеног ресурса у ове сврхе не представља значајан фактор разматрања.

Редовно функционисање планираног стамбено-пословног комплекса подразумева коришћење природних ресурса и енергије, и то:

**Вода** ће се за потребе редовног функционисања стамбено-пословног комплекса користити за санитарне, противпожарне потребе и иригацију. Планирано прикључење стамбено-пословних објеката је на иззмештену уличну водоводну мрежу, пречника 300 mm, у непосредној близини објекта, у Булевару Николе Тесле. Улична водоводна мрежа ће припада првој зони београдског водоводног система са радним притисцима 4,0-6,0 бара. На ову мрежу, са две стране планирано је да је прикључење цевних мрежа пречника 150 мм како би иста била затворена у прстен. У зависности од података о расположивом притиску у уличној мрежи бираће се постројења за повишење притиска. У високим објектима снабдевање санитарном водом биће подељено по зонама, како би уређаји били заштићени од појаве високог притиска. У зависности од података о расположивом притиску у уличној мрежи биће изабрана постројења за повишење притиска за потребе хидрантске мреже. У високим објектима

снабдевање хидрантском водом биће подељено по зонама. Планиране укупне количине воде у комплексу:

Хотел
- за санитарну воду износи: Q = 7,34 + 10,30* = 17,64 l/s,
- за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу износи: Q=40,0 l/s** (на уличној мрежи постоје спољни хидранти)
- за спринклер систем износи: Q=25,0 l/s**.

Стамбена кула становање и пословање
- за санитарну воду износи: Q = 14,40 l/s.
- за санитарну воду износи: Q = 1,89 + 6,20* = 8,09 l/s.

Пословна кула
- за санитарну воду износи: Q = 4,91 л/с.

пословање
- за санитарну воду износи: Q = 1,91 l/s.

* количина потребна за допуну фонтане и/или базена
** количином воде за хидрантске и спринклер потребе која је предвиђена за објекат хотела се обезбеђује ПП заштита свих објеката

Хидратанска водоводна мрежа - Унутрашња хидрантска мрежа подељена је на три функционалне зоне, у зависности од висинске етаже објекта и начина напајања водом. Прва зона обухвата хидрантску инсталацију у подземним нивоима (гаражни простор), друга зона се односи на етаже од приземља до III спрата, док трећа зона обухвата етаже од IV до IX спрата. Напајање прве зоне врши се директно, гравитационим путем, из јавне уличне водоводне мреже, што омогућава стабилан доток воде без потребе за пумпним појачањем. За напајање друге и треће зоне предвиђено је повећање притиска путем пумпних постројења која су смештена у техничкој просторији на подземној етажи -2. Ова постројења су опремљена системима за аутоматски старт, као и ручну активацију, са могућношћу контроле из самог техничког простора. Поред главног вода, систем укључује и обилазни и растеретни вод, који омогућавају контролу притиска и правилно функционисање пумпи у различитим режимима рада. Обавезно је обезбеђивање резервног напајања пумпних агрегата путем дизел генератора, како би се обезбедила поузданост система у случају нестанка електричне енергије.

Водовод за иригацију - За заливање зелених површина потребно је обезбедити проток од Q=3l/s. Водом из уличне мреже омогућена је допуна резервоара у коме је предвиђено складиштење кишнице која се користи за наводњавање. Коришћење воде из јавне уличне мреже у сврху иригације се предвиђа искључиво у сушним периодима када је акумулациона ретензија празна, док се иначе атмосферска вода из ретензије, преко уређаја за повишење притиска, доводи у посебан цевовод који служи за дистрибуцију воде потребне за заливање. Усвојен је дистрибутивни цевовод пречника ДН63mm. За евиденцију потрошње се усваја водомер промера 40mm. Водомер је смештен у водомерном окну ван објекта и обухваћен је фазом 1. Иза ретензије пројектована је просторија за смештај опреме за наводњавање.

**Електрична енергија** ће се користити за потребе осветљења на предметном комплексу (унутрашње осветљење, спољно осветљење - приземно и фасадно, систем расвете у случају опасности) и електричне уређаје и апарате. За напајање комплекса електричном енергијом планирано је:

- Угоститељски објекат (хотел са комерцијалним садржајима), 3По + П + 9 - ТС 1 на -1 нивоу гараже, Угоститељски објекат Хотел, снаге 3x1600kVA, Pinst = 6689,9kW, Укупна једновремена снага: Pj= 3841.47 kW. Са ТС1 је напојен Комерцијални садржај (Локал) спратности 3По + П + 1, који се налази унутар габарита хотела.

- Стамбени објекат (стамбена кула са комерцијалним садржајима), 3По + П + 42 + Пс - ТС 2, на -1 нивоу гараже, Стамбени објекат, снаге 3x1600 kVA, Pinst = 7995,4 kW, Укупна једновремена снага: Pj = 3827,57 kW
- Пословни објекат (пословна кула са комерцијалним садржајима), 3По + П + 34 + Пс - ТС 3, на -1 нивоу гараже, Пословни објекат, снаге 3x2000kVA, Pinst = 8783,2kW, Укупна једновремена снага: Pj= 4815.42 kW

**Гас** - За потребе гасне пакетне котларнице потребан прикључак на гасоводну мрежу у капацитету од 5MW.

Повећаним глобалним изазовима као што су климатске промене и ограниченост ресурса, све већа пажња се посвећује обновљивим изворима енергије као решењу за одрживији развој. Обновљиви извори енергије представљају изворе који се природно обнављају у кратким временским периодима и имају минималан утицај на животну средину у поређењу са традиционалним изворима енергије. За реализацију стамбено-пословног комплекса планира се:

- систем топлотне пумпе земља-вода - добија из топлоте која се налази у земљином тлу, а **геотермалне сонде** су уређаји који омогућавају прикупљање те топлоте. Течност која циркулише кроз сонде апсорбује топлоту из земље и преноси је до топлотне пумпе, која појачава топлоту и распоређује је кроз систем грејања унутар зграде;
- систем **топлотне пумпе вода-вода** користиће се вода као извор топлоте или као медијум за пренос топлоте. У основи, ова технологија користи воду као извор како би из ње извукла топлоту, која се затим користи за грејање просторија, али и за хлађење у летњим месецима.

За предметни Пројекат нема захтева за коришћењем биљног и животињског света, као ни других природних ресурса.

На основу утврђених чињеница, може се закључити да коришћење природних ресурса и енергије у стамбено-пословним комплексима мора бити оптимизовано како би се смањио негативан утицај на животну средину. Применом енергетски ефикасних технологија и обновљивих извора енергије могу се минимизирати негативни ефекти на природне ресурсе. Носилац Пројекта је дужан да поштује прописане урбанистичке параметре, прописан начин уређивања локације и мере заштите животне средине.

Планирана изградња на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, у оквиру зоне мешовитих градских центара (М4), у потпуности је усклађена са условима дефинисаним Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10 („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24). Планирани Пројекат неће имати негативан утицај на постојећу инфраструктуру у окружењу. Нема ризика од преоптерећења мреже водовода, канализације, електроенергетског система, будући да је планирано проширење, премештање и прилагођавање капацитета у складу са добијеним Условима имаоца јавних овлашћења.

## 3.4. Приказ врста и количина полутаната ваздуха, отпадних вода, течних отпадних материја, чврстог отпада, емисија буке и вибрација

У поступку процене утицаја на животну средину разматрани су сви аспекти потенцијалних утицаја предметног Пројекта. Локација планираног стамбено-пословног комплекса дефинисана је Планом детаљне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 113/24). Овим Планом утврђена су правила уређења, грађења, регулације, заштите и коришћења простора, у складу са општим начелима и циљевима одрживог развоја и заштите животне средине.

У току извођења радова, очекује се појава полутаната и отпадних материја у складу са типичним вредностима за ову врсту објеката. То укључује емисије прашине и издувних

гасова од грађевинске механизације (PM, $CO_2$, NOx), отпадне воде са градилишта, укључујући потенцијално зауљене техничке воде, као и течни отпад (уља, мазива), грађевински и амбалажни отпад, као и повишене нивое буке и вибрација током земљаних и бетонских радова. Количине наведених полутаната и отпада нису квантификоване, већ ће бити прецизиране на основу извођачке документације, динамике радова и специфичности технолошких процеса. Надзор над управљањем отпадом и емисијама биће спроведен у складу са важећим прописима и планом организације градилишта.

У току редовног функционисања комплекса, настанак и обим полутаната и отпада зависиће од карактера и интензитета коришћења објеката – број корисника, структура становања, врста и обим хотелских и комерцијалних активности.

### 3.5.1. Емисије у ваздух

Током изградње, емисије у ваздух настају као резултат рада тешке механизације, транспорта и руковања грађевинским материјалима. Главни полутанти су:

- суспендоване честице (PM) – развејавање прашине током ископа, нивелације и утовара/истовара материјала;
- угљен-диоксид ($CO_2$), угљен-моноксид (CO), азотни оксиди ($NO_x$), односно емисије из мотора грађевинских машина.

Предлог мера за смањење утицаја укључују влажење терена, ограничење рада у празном ходу и коришћење технички исправне механизације.

Током редовног функционисања, главни извори емисија су:

- сагоревање горива из моторних возила;
- кухиње у ресторану и хотелу (емисије паре, масноћа и мириса),
- резервни гасни котао (емисије CO и $NO_x$).

Системи вентилације и пречишћавања биће пројектовани у складу са ASHRAE и LEED стандардима, уз примену система за контролу CO у гаражама. Очекује се да емисије буду локалне, технички контролисане и у границама дозвољених вредности.

Детаљан преглед емисија у ваздух дат је у поглављу 7.2.1. Студије, где су разматрани сви релевантни извори загађења током фазе изградње и редовног функционисања комплекса, са описом врста загађујућих материја, техничким решењима за њихово смањење, као и очекиваним утицајима на квалитет амбијенталног ваздуха.

### 3.5.2. Генерисање отпадних вода

У току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса доћи ће до генерисања следећих отпадних вода:

- Санитарно-фекалне отпадне воде из санитарних чворова из планираног стамбено-пословног комплекса ће се прикупљати интерном фекалном канализационом мрежом и даље прикључити на градску канализациону мрежу.
- Потенцијално зауљене атмосферске воде од паркинг простора, кухиња, интерне саобраћајнице и воде од прања манипулативних и радних површина (подова подземних гаража) ће се, системом канала одводити у таложник-сепаратор лаких течности, уља и масти пре упуштања у јавну градску канализациону мрежу. На изливу, а пре упуштања у реципијент (јавну градску канализациону мрежу) уградити мерач протока са местом за узорковање и контролу квалитета отпадних вода.
- Условно чисте атмосферске воде са крова објеката ће се без претходног пречишћавања прикупљати системом кишне канализације и доводити до атмосферске канализације. На парцели су планиране ретензије, ради растерећења уличне мреже атмосферске канализације, а део кишнице

користиће се за систем за наводњавање. Планирано је наводњавање зелених површина преко резервоара за скупљање кишнице.

Уз стриктно поштовање законских прописа, мера превенције, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире, управљање отпадом при реализацији предметног Пројекта и редовног функционисања корисника простора је еколошки прихватљиво и за локацију и предметну просторну и урбанистичку целину.

### 3.5.3. Генерисање чврстог отпада

У току реализације и функционисања стамбено-пословног комплекса (укључујући стамбене, комерцијалне садржаје, хотелске и пословне просторе) генерисаће се следеће врсте отпада:

- Отпад од грађења и рушења (грађевински отпад), настајаће на локацији у току изградње објеката и пратеће инфраструктуре. Настали отпад, потенцијални вишак земље из ископа и грађевински шут који настаје као последица грађевинских радова, мора бити евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом.
- Комунални отпад који ће настајати на локацији стамбено-пословног комплекса одлагаће се у четири прес контејнера од 10m³ (један резервни прес контејнер ће служити за пуњење, док су остала три на пражњу) који су планирани на посебном простору у приземљу и празнити према утврђеној динамици, преко надлежног јавног комуналног предузећа, у складу са Условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр.20193 од 18.12.2024.године. Прес контејнери (или контејнери за пресовање) се користе за компримовање различитих материјала како би се смањио њихов волумен. У оваквим комплексима, где се сусрећу различити корисници и активности, коришћење прес контејнера може значајно побољшати ефикасност у складиштењу и уклањању отпада.
- Рециклабилни отпад (ПЕТ амбалажа, папир, стакло, тетрапак, алуминијум) који могу настати на локацији, сакупљаће се и разврставати у складу са одредбама Правилника о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24) и Закона о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 95/18 (др.закон)) и уступаће се заинтересованим лицима-оператерима који поседују дозволу за управљање отпадом на даљи третман, уз евиденцију и документ о кретању отпада.
- Биоразградиви отпад се може генерисати у ресторанима хотела који су намењени за припрему хране. У том случају ће се одвојено прикупљати и складишти на посебном простору у приземљу у прес контејнеру са поклопцем и уступати оператерима који поседују дозволу за управљање овом врстом отпада.
- Отпадно јестиво уље се може генерисати у ресторанима хотела који су намењени за припрему хране. Ова врста отпада ће се сакупљати и привремено складиштити у одговарајућим непропустим и затвореним посудама у складу са одредбама Правилника о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Сл. гласник РС“, бр. 71/10), све до предаје овлашћеном оператеру.
- Опасан отпад, талог из таложника-сепаратора масти и уља, који ће настајати повремено на локацији Пројекта, се сврстава у категорију опасног отпада. Поступање са таквом врстом отпада мора бити у складу са одредбама Правилника о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл. гласник РС“, бр.95/24). Обавеза Носиоца Пројекта, односно управљача, односно концесионара је да чишћење повери овлашћеном оператеру који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, а који ће уједно и преузети настали опасан отпад, што је у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.

гласник РС“, бр.109/25), уз обавезно попуњен документ о кретању опасног отпада.

Управљање отпадом на локацији стамбено-пословног комплекса, се мора успоставити и пратити у свим фазама реализације, током редовног функционисања и коришћења, као и за случај удесних ситуација. Сав отпад који ће се генерисати током реализације и редовног функционисања Пројекта, биће привремено ускладиштен на дефинисаном месту на локацији, а затим предат оператерима који поседују дозволу за управљање отпадом, уз евиденцију и документ о кретању отпада.

### 3.5.4. Емисија буке и вибрација

Током фазе изградње, емисије буке и појава вибрација настају као последица рада тешке механизације, транспорта грађевинског материјала и осталих теренских активности. Извори буке укључују багере, дизалице, бетонске пумпе, компресоре, као и повремене импулсне шумове. Бука је краткотрајна, локализована, али у појединим фазама (нпр. шиповање, интензивни ископи) може премашити дозвољене граничне вредности, посебно у осетљивим зонама као што је стамбено насеље у Блоку 11.

Поред тога, повишени нивои буке могу негативно утицати на Велико ратно острво и приобаље реке Дунав, који представљају станишта значајних врста орнитофауне. Нарочито су осетљиви периоди гнежђења (март–јул) и миграције птица, током којих бука може довести до ремећења понашања и напуштања гнезда.

Мере заштите обухватају:

- ограничавање радова на период од 07:00 до 19:00 часова;
- употребу нискошумне механизације;
- постављање физичких баријера у правцу најближих стамбених објеката;
- избегавање најгласнијих активности током критичних периода за фауну;
- редовно информисање становништва о динамици радова.

Током редовног функционисања, емисије буке очекују се услед активности станара, запослених, саобраћаја моторних возила, рада техничких система и комерцијалних садржаја. Имајући у виду да се објекат налази у зони М4 (мешовита зона градских центара), ове емисије се не очекују као значајне или кумулативне, већ у границама уобичајеног акустичког оптерећења урбаних зона.

Посебан извор повремене, али интензивне буке представља планирани хелиодром на крову пословног објекта. Иако је његова употреба ограниченог обима (превасходно за пословне и ванредне ситуације), свака операција полетања и слетања производи краткотрајну, високоинтензивну буку.

Утицаји хелиодрома на:

- становништво – могуће је краткотрајно нарушавање акустичког комфора у зонама високе густине становања;
- флору и фауну – посебно на орнитофауну Великог ратног острва и приобаља, са ризиком ремећења понашања током сезоне гнежђења и миграције.

Препоручене мере заштите:

- ограничење броја дневних летова;
- дефинисање коридора лета ван осетљивих зона;
- забрана летова у ноћном периоду и током сезоне гнежђења;
- сарадња са управљачем заштићеног подручја;
- редован мониторинг нивоа буке.

Вибрације током изградње су углавном повезане са шиповањем и радом тешке механизације и имају краткотрајан, локализован карактер. У фази редовног функционисања не очекују се значајни извори вибрација, осим уобичајених радних

циклуса техничке опреме (лифтова, ХВАК система), који ће бити изоловани у складу са важећим техничким прописима.

Детаљан преглед емисија буке и вибрација дат је у поглављу 7.2.4. Студије, где су идентификовани сви релевантни извори буке током фазе изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса. У наведеном поглављу анализирани су типови извора (грађевинска механизација, саобраћај, технички системи, авио-операције), њихов потенцијални утицај на становништво и природну средину, као и техничке и организационе мере за смањење буке и спречавање прекорачења прописаних граничних вредности. Размотрени су и посебни услови утицаја на осетљиве зоне, укључујући Велико ратно острво и зоне становања у непосредном окружењу.

### 3.5.5. Емисија светлости, топлоте и електромагнетног зрачења

Светлосна емисија потиче искључиво од сигналних обележја високих објеката ради безбедности ваздушног саобраћаја:

- блескајуће беле светиљке на врху кула (тип А),
- фиксне црвене светиљке на средњој висини (тип Ц).

Систем је пројектован у складу са Условима Директората цивилног ваздухопловства и не производи расипајуће или континуирано светлосно зрачење. Светлосни снопови су строго усмерени и технички ограничени, те не очекују негативан утицај на фауну, укључујући осетљива подручја као што је Велико ратно острво.

У оквиру комплекса нема извора који емитују значајна топлотна зрачења у отворени простор. Термички системи (грејање и хлађење) не производе емисије које би утицале на амбијент ван објеката. Пренос топлоте је минималан и ограничен на унутрашњи рад система.

## 3.5. Приказ технологије третирања, токови и биланс отпадних материја које ће настајати на локацији стамбено-пословног комплекса

Управљање свим генерисаним врстама и категоријама отпада мора да буде усклађено са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр.109/25) и подзаконским актима за област управљања отпадом. Сав отпад који ће се генерисати при реализацији и редовном функционисању стамбено-пословног комплекса, биће привремено ускладиштен на дефинисаној микролокацији, на месту настанка, а у поступку управљања предавати надлежном јавном комуналном предузећу или оператеру који поседује дозволу за управљање отпадом.

У оквиру стамбено-пословног комплекса планирана је **централна просторија за прикупљање и привремено складиштење отпада**. Ова просторија је позиционирана у приземљу објекта и има директан приступ спољном простору, што омогућава несметан приступ возила комуналне службе у унапред дефинисаним терминима. Централна просторија служи за прикупљање отпада из свих функционалних целина комплекса – угоститељских пунктова, смештајног дела, административне и резиденцијалне куле. Отпад се до ове локације допрема мањим сервисним возилом (тип buggy). Унутар просторије за отпад планирани су следећи функционални сегменти:

- хладњача за органски отпад;
- преса за смањење запремине отпада ради ефикаснијег складиштења;
- простор за прање и одржавање контејнера;
- зона за разврставање отпада по врстама.

Овај систем омогућава ефикасан третман отпада унутар комплекса, у складу са важећим санитарним и еколошким прописима, чиме се обезбеђује контрола над токовима отпадних материја и смањује ризик од утицаја на животну средину.

У току реализације и функционисања стамбено-пословног комплекса (укључујући стамбене, комерцијалне садржаје, хотелске и пословне просторе) генерисаће се следеће врсте отпада:

**Отпад од грађења и рушења (грађевински отпад),** настали отпад и грађевински шут, бетон, асфалт, делови цевовода, арматуре који настају као последица грађевинских радова у току фазне изградње комплекса, мора бити евакуисан са локације, према условима надлежног комуналног предузећа, односно овлашћеног оператера који поседује дозволу за управљање отпадом, а у складу са Одлуком органа локалне самоуправе о утврђивању локације за одлагање грађевинског отпада. Обавеза је да се уради План управљања отпадом од рушења и грађења, а пре исходовања Грађевинске дозволе, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. Гласник“ бр. 93/23, 94/23-исправка). У складу са Чланом 8. Правилника о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Сл. гласник РС“, бр. 81/24), ако у току извођења радова настане опасан отпад, за чије постојање се није знало у време сачињавања плана управљања грађевинским отпадом, извођач и стручни надзор обустављају радове и о тој чињеници обавештавају инвеститора, грађевинског инспектора и инспектора надлежног за послове заштите животне средине.

**Комунални отпад** који ће настајати у оквиру стамбено-пословног комплекса биће одлаган у четири прес контејнера запремине 10 m³. Од укупног броја контејнера, три ће бити оперативна и редовно ће се празнити у складу са утврђеном динамиком, док ће један служити као резервни и користиће се у периоду пуњења осталих. Простор за смештај прес контејнера планиран је у приземљу објекта. Поступак пражњења и даље управљање отпадом обављаће надлежно јавно комунално предузеће, у складу са Условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр.20193 од 18.12.2024. године. Прес контејнери, односно контејнери за пресовање, омогућавају компримовање отпада и тиме значајно смањују његов волумен, што доприноси ефикаснијем складиштењу и одвожењу. У комплексима мешовите намене, какви су стамбено-пословни објекти, овакво решење представља рационалан приступ управљању отпадом.

**Рециклабилни отпад** (ПЕТ амбалажа, папир, стакло, тетрапак, алуминијум) који могу настати на локацији, сакупљаће се и разврставати у складу са одредбама Правилника о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24) и Закона о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 95/18 (др.закон)) и уступаће се заинтересованим лицима-оператерима који поседују дозволу за управљање отпадом на даљи третман, уз евиденцију и документ о кретању отпада.

**Биоразградиви отпад** се може генерисати у ресторанима хотела који су намењени за припрему хране и одвојено се прикупља у посебној просторији у приземљу – централној просторији за отпад. Отпад се одлаже у прес-контенере са поклопцем, а затим ће се предавати овлашћеном оператеру који поседује дозволу за управљање овом врстом отпада. Биоразградиви отпад се не сме складиштити у зонама за припрему хране, осим минималне количине која настаје током припреме. Тај отпад се чува у затвореним, лако перивим посудама од нерђајућег материјала и по завршетку рада износи у централну просторију за отпад (хладњачу за органски отпад). Простор за отпад је пројектован тако да омогућава лако одржавање хигијене (прање топлом и хладном водом, дезинфекција), као и прање контејнера. Мора бити заштићен од уласка глодара и имати директан приступ преко економског дворишта за одвоз отпада.

**Отпадно јестиво уље** се може генерисати у ресторанима хотела који су намењени за припрему хране. Ова врста отпада ће се сакупљати и привремено складиштити

централној просторији за отпад. у одговарајућим непропустим и затвореним посудама у складу са одредбама Превилника о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Сл. гласник РС“, бр. 71/10), све до предаје овлашћеном оператеру.

**Опасан отпад, талог из таложника-сепаратора масти и уља,** који ће настајати повремено на локацији Пројекта, се сврстава у категорију опасног отпада. Поступање са таквом врстом отпада мора бити у складу са одредбама Правилника о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл. гласник РС“, бр.95/24). Обавеза Носиоца Пројекта, односно управљача, односно концесионара је да чишћење повери овлашћеном оператеру који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, а који ће уједно и преузети настали опасан отпад, што је у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 109/25), уз обавезно попуњен документ о кретању опасног отпада.

**Санитарно-фекалне отпадне воде** из санитарних чворова у оквиру планираног стамбено-пословног комплекса биће прикупљане интерном фекалном канализационом мрежом, која ће бити повезана на постојећу градску канализациону мрежу. Одвијање ових активности биће изведено у складу са техничким и стручним захтевима прописаним Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, број К-1173/2024 од 27.12.2024. године.

**Потенцијално зауљене атмосферске воде** од паркинг простора, кухиња, интерне саобраћајнице и воде од прања манипулативних и радних површина (подова подземних гаража) ће се, системом канала одводити у таложник-сепаратор лаких течности, уља и масти пре упуштања у јавну градску канализациону мрежу. На изливу, а пре упуштања у реципијент (јавну градску канализациону мрежу) уградити мерач протока са местом за узорковање и контролу квалитета отпадних вода.

**Условно чисте атмосферске воде** са крова објеката ће се без претходног пречишћавања прикупљати системом кишне канализације и доводити до атмосферске канализације. На парцели су планиране ретензије, ради растерећења уличне мреже атмосферске канализације, а део кишнице користиће се за систем за наводњавање, односно за иригацију. Планирано је наводњавање зелених површина преко резервоара за скупљање кишнице.

Носилац Пројекта је дужан да на одговарајући начин регулише управљање отпадом и поступи у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 109/25).

Уз стриктно поштовање законских прописа, мера превенције, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире, управљање отпадом при реализацији предметног Пројекта и редовног функционисања корисника простора је еколошки прихватљиво и за локацију и предметну просторну и урбанистичку целину.

# 4.0. Приказ разумних алтернатива које су разматране

Могућност алтернативних решења у избору локације, начина изградње објеката и садржаја су основни постулати у функцији заштите животне и друштвене средине. Такође, приликом анализе услова и одређивања мера заштите животне средине кроз процену утицаја сагледана су сва потенцијална ограничења и могући конфликти у простору које доноси Пројекат и локација као и међусобни односи Пројекта и стања животне средине пре изградње Пројекта.

## 4.1. Разматрање алтернативних локација

Локација стамбено-пословног комплекса је дефинисана просторно-планском документацијом, а након општих и посебних истраживања кроз претходну документацију.

У процесу планирања нису разматране друге алтернативне локације, с обзиром на то да је локација предметног Пројекта дефинисана Планом детаљне регулације подручја хотела „Југославија“, „Сл. лист града Београда“, бр. 61/20), којима је предвиђена изградња објеката вишефункционалне намене (пословни, хотелски, угоститељски и др. садржаји) у складу са урбанистичким концептом развоја приобалног појаса.

Избор локације за реализацију планираног Пројекта заснива се на анализи просторних, еколошких, културно-историјских и урбанистичких услова, као и на оправданости у смислу рационалног коришћења постојећих ресурса и инфраструктуре.

Главни разлози за избор предложене локације су:

- усклађеност са планским документом – према Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), катастарска парцела број 2442/1 КО Земун налази се у оквиру зона остале намене, у зони М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности, што потврђује просторну оправданост предложене намене;
- постојећа припремљеност простора – локација се налази на месту некадашњег хотела „Југославија“, који је у међувремену уклоњен. Простор је грађевински припремљен и погодан за изградњу без потребе за додатним санационим или припремним радовима;
- инфраструктурна опремљеност – локација поседује постојећи приступ основној инфраструктури (саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), што омогућава лако прикључење и смањује трошкове реализације Пројекта;
- урбани контекст – предметна локација се налази у ширем урбаном подручју града Београда, у близини културно и еколошки значајних простора, што Пројекту даје репрезентативан и атрактиван положај;
- адекватна површина локације – површина катастарске парцеле у потпуности одговара просторним и функционалним захтевима Носиоца Пројекта;
- саобраћајна повезаност и приступачност – локација је добро повезана са градском и регионалном саобраћајном мрежом, што омогућава лак приступ за становнике, запослене, пословне кориснике и туристе. Ова карактеристика је посебно важна у контексту предвиђених комерцијалних и хотелских садржаја.

Просторна организација, површина и положај локације, постојећа припремљеност простора, добра саобраћајна повезаност са окружењем, захтевана инфраструктурна и комунална уређеност и опремљеност и могућност контроле утицаја на културна и природна добра, представљају предуслов за безбедну реализацију функционисање стамбено-пословног комплекса, уз максимално поштовање и примену мера заштите и мониторинга животне средине.

Са еколошког аспекта, поштујући принципе одрживог развоја, на дефинисаној локацији је могућа реализација стамбено-пословног комплекса, уз поштовање законске регулативе и пратећих подзаконских аката за предметну делатност, мера превенције у поступку реализације Пројекта, мера за спречавање, отклањање и ублажавање потенцијалних ризика и штетних утицаја у поступку реализације и редовног фукционисања, за случај удеса на локацији, као и мера контроле, заштите и мониторинга животне средине.

## 4.2. Разматране алтернативе у избору технологије

С обзиром на природу предметног Пројекта, који се односи на изградњу стамбено-пословног комплекса, у овом случају се не може говорити о технологији рада у класичном смислу, као што је то случај код производних или индустријских објеката. Ипак, у оквиру пројектовања и реализације, разматране су алтернативе у погледу: избора конструктивног система, динамике и фазности извођења радова, употребе савремених материјала и грађевинских система у складу са принципима енергетске ефикасности и одрживе градње, утицаја појединих техничко-технолошких решења на животну средину (бука, прашина, отпад и друго). Након анализе расположивих техничких решења, одабрана је технологија градње која обезбеђује најбољи однос трошкова, трајања радова, техничких карактеристика објекта, безбедности током изградње, као и смањења негативних утицаја на животну средину.

## 4.3. Метод рада

Метод рада подразумева фазну изградњу стамбено-пословног комплекса применом стандардних грађевинских техника и механизације, уз поштовање мера безбедности и заштите животне средине.

## 4.4. Алтернативни планови локација и нацрти Пројеката

У оквиру разматрања различитих опција, нису разматрани алтернативни планови локација, већ је Пројекат развијан за конкретну локацију дефинисану планском документацијом, док су нацрти и техничка решења прилагођавани условима простора и важећим урбанистичким параметрима.

Реализација стабено-пословног комплекса, се врши у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), којим су дефинисаним урбанистички параметри за локацију (правила грађења и правила уређења), у складу са Законом 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), без алтернативних планова и нацрта Пројеката.

## 4.5. Врста и избор материјала

Приликом пројектовања и изградње стамбено-пословног комплекса, предвиђена је употреба квалитетних, сертификованих материјала који задовољавају важеће техничке прописе, стандарде енергетске ефикасности, противпожарне заштите и дуготрајности у експлоатацији.

## 4.6. Временски распоред за извођење пројекта

Планирано време пројектовања и фазне изградње стамбено-пословног комплекса је у складу са пројектном документацијом, због чега алтернативни временски распореди нису разматрани.

## 4.7. Функционисање и престанак функционисања

Све одлуке у вези са функционисањем и престанком рада Пројекта су у надлежности Носиоца Пројекта и његовог оснивача, при чему је, у случају престанка рада, обавеза Носиоца да уклони сву опрему, отпад и отпадне материје са локације и да исту уреди у складу са планским основом, условима надлежних институција и важећим законским прописима.

## 4.8. Датум почетка и завршетка извођења Пројекта

Датум почетка радова извођења Пројекта је дефинисан датумом исходовања Пријаве радова, а датум завршетка радова планираног Пројекта је по извршеном Техничком пријему и исходовању Употребне дозволе, у складу са Законом 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

## 4.9. Обим производње

С обзиром на намену стамбено-пословног комплекса, обим производње се не дефинише, јер се на предметној локацији не обавља производна делатност.

## 4.10. Контрола загађења

У складу са карактеристикама Пројекта, контрола свих потенцијалних загађења је дефинисана важећом законском регулативом и обавезан је садржај Студије о процени утицаја, односно мере и контрола загађења, мере за спречавање загађења и мере заштите воде, ваздуха, земљишта, заштита од прекомерне буке, вибрација, мере и поступање у случају акцидента и исто је дефинисано Студијом, без алтернатива.

## 4.11. Разматране алтернативе уређења одлагања отпада

Управљање отпадом који настаје или може да настане на локацији Пројекта, прописано је у предметној Студији, у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр. 109/25) и подзаконским актима и нова алтернативна решења се не дозвољавају.

## 4.12. Уређење приступа

Уређење приступа и саобраћајних путева предвиђено је пројектном и планском документацијом и нема одступања ни алтернативних решења.

## 4.13. Одговорност и процедуре за управљањем животном средином

Одговорност за управљање животном средином током изградње и коришћења стамбено-пословног комплекса је на Носиоцу Пројекта, који је дужан да спроводи све прописане мере заштите, прати утицаје, води евиденцију и поступа у складу са Условима надлежних институција и важећим прописима.

## 4.14. Обука

Носилац Пројекта је дужан да обезбеди адекватну обуку ангажованог особља у погледу безбедности и заштите на раду, заштите животне средине и поступања у ванредним ситуацијама, у складу са законским прописима и добром праксом.

## 4.15. Мониторинг

Поглављем 9.0. дефинисан мониторинг животне средине, у складу релевантном законском регулативом, те алтернативна решења нису узимана у обзир.

## 4.16. Планови за ванредне прилике

Планови за ванредне прилике, у складу са надлежностима, су дефинисани Законом о смањену ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“, бр. 87/18). У Студији је прописано поступање у случају еколошког акцидента.

## 4.17. Начин декомисије, регенерације локације и даље употребе

У случају престанка коришћења комплекса, Носилац Пројекта је у обавези да спроведе декомисију уклањањем свих објекта, инсталација и отпада, те да локацију регенерише и уреди у складу са планским документом и Условима имаоца јавних овлашћења, омогућавајући њену даљу употребу у складу са наменом простора.

# 5.0. Опис могућих утицаја Пројекта на животну средину који су последица грађења и коришћења Пројекта, укључујући, по потреби, опис радова на затварању, односно уклањању, као и ризика за чиниоце животне средине

Опис могућих значајних утицаја Пројекта на животну средину обухвата квалитативни и квантитативни приказ могућих промена у животној средини за време изградње и коришћења стамбено-пословног комплекса на чиниоце животне средине. Процена обухвата све фазе животног циклуса Пројекта, од припремних и грађевинских радова, преко фазе редовног коришћења, до могућих активности затварања, односно уклањања објеката по престанку њихове намене.

На основу претходно изложене анализе карактеристика локације и окружења, процене постојећег стања животне средине, карактеристика и специфичности предметног Пројекта, могу се предвидети и проценити могући негативни утицаји на животну средину. Очекиване промене у простору и утицаји на животну средину, од реализације и редовног функционисања стамбено пословног комплекса, разматрано је са више аспеката:

- могућих и очекиваних значајних утицаја у току припремних радова, у току извођења радова на локацији и пратећих садржаја;
- могућих и очекиваних значајних утицаја у току редовног функционисања;
- потенцијалних утицаја у случају акцидента на локацији;
- утицаја у случају престанка рада Пројекта.

Анализом су обухваћени краткорочни, односно тренутни утицаји, утицаји који се могу периодично или повремено понављати, као и перманентни утицаји на животну средину. Такође, у обзир су узети и потенцијални кумулативни и синергијски, односно да испуштањем истих или сличних отпадних материја у животну средину, без обзира што се ради о малим количинама, временом доведу до нарушавања стања животне средине, или да додатно повећају количину испуштених штетних материја и тако доведу до прекорачења ГВЕ емисија у воду, ваздух, земљиште**.**

## 5.1. Опис могућих утицаја на животну средину у току фазне изградње

Уређење и припрема терена, као и фазна изградња стамбено-пословног комплекса високих капацитета и урбане густине, генерално доводе до утицаја и промена у простору и животној средини, које су углавном ограничене на саму локацију радова, али се могу пренети и на непосредно окружење. Реализација оваквог комплекса подразумева значајне грађевинске захвате, укључујући интензивне земљане радове, дубоко фундирање, изградњу подземних и надземних структура, као и инсталацију различитих техничких система. Утицаји на животну средину у току извођења радова су просторно ограничени и привременог карактера, а најчешће се манифестују као повећан ниво буке и вибрација, емисија издувних гасова од механизације и транспортних средстава, развејавање честица прашине током ископа и руковања расутим материјалима, као и емисија честица од грађевинских материјала који се уграђују.

**Утицаји у току реализације Пројекта на саобраћајно оптерећење** - У фази изградње стамбено-пословног комплекса, очекује се знатно повећање броја теретних возила која ће маневрисати у зони градилишта ради транспорта грађевинског материјала, механизације и опреме. На западној граници локације налази се Булевар Николе Тесле, један од главних градских комуникационих праваца, што чини овај део простора

саобраћајно веома осетљивим. Привремено оптерећење ове саобраћајнице може довести до поремећаја у редовном току саобраћаја, успоравања протока возила, повећања ризика од незгода, као и погоршања безбедности пешака и бициклиста, нарочито уколико се не предузму одговарајуће мере регулације и сигнализације. Утицај на саобраћајну проходност може бити изражен и приликом организовања привремених градилишних прикључака, утоварно-истоварних зона или евентуалног затварања делова коловоза. У циљу смањења утицаја на саобраћај, неопходно је благовремено планирање теретних маршрута, временско ограничавање кретања тешких возила (ван шпицева), увођење адекватне привремене сигнализације и координација са надлежним комуналним и саобраћајним службама.

**Утицаји у току реализације Пројекта на становништво** - Током реализације радова, становници у непосредном окружењу локације биће изложени одређеним негативним утицајима, који су, иако привременог карактера, значајни по интензитету. Посебно се издвајају становници стамбеног блока 11, који се налази западно од локације, преко Булевара Николе Тесле. Најзначајнији утицаји на становништво манифестују се кроз повишен ниво буке од рада грађевинске механизације, појаву вибрација услед извођења дубоких ископа и фундирања, као и развејавање прашине, посебно у сувим периодима године. Поред тога, може доћи до привременог отежаног приступа одређеним садржајима, смањеног визуелног комфора, као и психолошког притиска услед непрекидне активности на градилишту. У циљу ублажавања утицаја на становништво, потребно је предвидети примену мера као што су: ограђивање градилишта паноима и заштитним зидовима, заливање земљаних површина ради спречавања развејавања прашине, ограничење радног времена у осетљивим периодима дана, и редовно информисање становништва о плану и динамици радова.

**Утицај у току реализације Пројекта на реку Дунав и подземне воде** - Изградња подземних етажа гараже на три нивоа, на локацији у непосредној близини реке Дунав, захтева дубок ископ испод коте терена, што условљава примену привременог система за снижавање нивоа подземне воде. У оквиру технолошког решења Пројекта, предвиђено је фазно извођење система који се састоји од заштитне дијафрагме и групе дубоких дренажних бунара. Дијафрагма зид се изводи тако да затвара цео обод ископа и задире у непропусни геотехнички слој, чиме се обезбеђује и механичка стабилност и спречавање продора подземних вода у зону радова. Планирано је укупно 44 бунара, дубине до 33 m, који су опремљени филтерском конструкцијом и подводним пумпама капацитета Q = 8 L/s. Примена оваквог система има неколико значајних утицаја на животну средину. Пре свега, снижени ниво подземне воде може изазвати поремећаје у локалном хидродинамичком балансу, што теоријски може утицати на подземне токове у ширем приобалном појасу. Уколико се не спроводи стални мониторинг, могуће је нежељено пресушивање плитких подземних водоносних слојева или појава седења тла услед консолидације. Посебно је важно контролисати евентуално испумпавање воде и осигурати да се она, уколико се испушта, усмерава на прописан начин и безбедно, у складу са условима надлежних водопривредних органа. Интензивно снижавање поре воде у тлу може изазвати локалне деформације земљишта, нарочито у зони контакта са суседним објектима или инфраструктуром. То може довести до слегања, пукотина или померања, услед чега је неопходно спровести мере превентивне заштите и геодетски надзор над деформацијама током читавог периода извођења. Такође, сама инсталација бунара, бушење и рад пумпи проузрокују повећан ниво буке и вибрација, што утиче на акустички комфор становништва у непосредном окружењу. Неопходно је предвидети ограничење радног времена, примену нискошумних метода бушења, као и постављање звучних баријера око зоне бушења. Значајан аспект утицаја односи се и на потрошњу енергетских ресурса. Рад пумпи захтева стално и поуздано напајање електричном енергијом, што представља технички и еколошки изазов за организовање градилишне инфраструктуре. Прекиди у снабдевању електричном енергијом могу довести до наглог раста нивоа воде у ископу и до урушавања страница ископа, што представља потенцијалну хаваријску ситуацију.

Због тога је обавеза извођача да обезбеди резервне изворе напајања и организује дежурне екипе за контролу рада дренажног система.

Сви ови утицаји су привременог карактера и трају само у фази изградње подземних етажа, али због њиховог могућег високог интензитета, захтевају детаљно планирање, стални технички надзор и примену предвиђених превентивних и заштитних мера. Посебно је важно да сви аспекти функционисања система снижавања подземних вода буду укључени у посебан део техничке документације за градилишне електроенергетске инсталације, као и у план управљања ризицима и безбедношћу градилишта. У циљу обезбеђења стабилности током радова, неопходно је применити следеће мере:

- извођење заштитне потпорне конструкције;
- контрола нивоа подземне воде;
- мониторинг стабилности корита реке и параметара тла (померања, седење, поре воде) током целог периода изградње;
- обавезна примена техничких решења у складу са условима “Србијаводе”.

**Утицај у току реализације Пројекта на Велико ратно острво, Ушће Саве у Дунав и Земунски кеј** - Просторно-положајно, локација се налази у непосредној и широј околини еколошки и пејзажно значајних целина: Великог ратног острва, ушћа реке Саве у Дунав и приобалног појаса Земунског кеја. Велико ратно острво представља заштићено природно добро – Специјални резерват природе од националног значаја, са изразито развијеним екосистемима мочварних и приобалних станишта, посебно значајним за птице мочварице и миграторне врсте. Ушће Саве у Дунав има велики хидролошки и еколошки значај као зона мешања вода и динамичних водних и приобалних процеса. Земунски кеј, као уређени јавни простор, представља изразито фреквентну урбану зону са бројним рекреативним и туристичким садржајима.

Током извођења радова у оквиру фазне изградње, могу бити потенцијални негативни утицаји на наведене просторе. Пре свега, радови могу довести до повећаног нивоа буке и вибрација, што може утицати на квалитет боравка људи у зони Земунског кеја, али и ометати фауну Великог ратног острва, нарочито у сезони гнежђења. У периоду интензивних земљаних радова могућа је појава повишених концентрација прашине, које се ветром могу преносити према водотоку и природним стаништима. Такође, постоји ризик од неконтролисаног отицања грађевинског материјала и замућења површинских вода, уколико се не примени адекватна заштита при раду у близини система за одводњавање или атмосферске канализације. Утицај на хидролошки режим и водене екосистеме, иако индиректан, не може се у потпуности искључити уколико не буде благовремено спроведена техничка и еколошка заштита. С тим у вези, најинтензивнији и најбучнији радови, као што су дубоки ископи и употреба тешке механизације, биће планирани тако да се не одвијају у наведеном критичном периоду, како би се смањио ризик од ометања гнежђења и напуштања станишта. Поред тога, предвиђено је спровођење континуираног мониторинга нивоа буке и вибрација на граници градилишта, при чему ће се посебна пажња посветити зонама окренутим ка Великом ратном острву и Земунском кеју. У случају да измерене вредности пређу прописане граничне нивое, предузеће се мере за привремено смањење или обуставу радова, као и техничке интервенције у виду заштитних баријера или примене алтернативне механизације ниже буке.

**Акцидентне ситуације** на локацији где се радови изводе, могуће су у току грађевинских радова. У случају таквог догађаја, односно случајног или изазваног хазардног просипања или процуривања нафтних деривата из ангажоване грађевинске и друге механизације, обавезно је хитно поступање на санацији терена. Тако настали отпад има карактеристике опасног отпада, захтева хитно обустављање радова, санацију локације и поступања са тако насталим отпадом, према Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл. гласник РС”, бр. 95/24), до предаје оператеру који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, уз

документ о кретању отпада. У случају акцидентних или хаваријских ситуација, неопходно је спровести хитну санацију у складу са планом управљања ризицима.

С обзиром на осетљивост простора и његову рекреативну и еколошку функцију, посебна пажња биће посвећена транспарентности у реализацији пројекта. Јавност ће бити редовно обавештавана о динамици и врсти радова, посебно уколико је реч о активностима које могу проузроковати привремено повећану буку. Ово ће се спроводити путем информативних табли на лицу места, као и путем дигиталних канала комуникације, како би се грађанима омогућило правовремено прилагођавање својих активности.

Планирани обим, трајање радова и обим ангажоване механизације на локацији стамбено-пословног комплекса намећу обавезу управљања животном средином, пре свега управљања токова отпада на градилишту и поступања, у складу са прописаним мерама превенције, спречавања, заштите и праћења стања. Сви потенцијално значајни негативни утицаји, у фази припремних и радова на изградњи објеката, престају по завршетку радова без вероватноће понављања изузев у случају посебних интервенција, а пејзажним и урбанистичко-архитектонским решењем локација значајно се унапређују визуелни квалитет, у складу са условима уређења из планског документа.

Реализација стамбено-пословног комплекса ће се одвијати уз поштовање услова и сагласности ималаца јавних овлашћења, према пројектној документацији (Пројекту за грађевинску дозволу и Пројекту за извођење) и уз поштовање норми и стандарда предметне делатности, законске регулативе, обавезан надзор и реализацију пројектованих мера заштите, како би се сви значајни утицаји свели на реверзибилне и малог импакта на животну средину.

Сви потенцијални утицаји током реализације биће детаљније анализирани Поглављу 7.0. кроз приказ основних чинилаца животне средине на које Пројекат може имати утицај у различитим фазама реализације.

## 5.2. Опис могућих утицаја стамбено-пословног комплекса на животну средину у току редовног функционисања

Редовно функционисање планираног стамбено-пословног комплекса може условити појаву различитих утицаја на животну средину, који се углавном односе на урбану активност, повећан интензитет саобраћаја, генерисање отпада, емисије у ваздух, буку, потрошњу ресурса и оптерећење постојеће инфраструктуре.

Утицаји се превасходно јављају као резултат експлоатације простора за становање, пословање, комерцијалне и хотелске садржаје, као и коришћења припадајућих саобраћајних и техничких система. Могу обухватити повећане емисије из моторног саобраћаја, настанак комуналног и других отпадих материја, појаву буке и вибрација од инсталација и механичких система, као и потенцијалне утицаје на водне ресурсе кроз испусте отпадних и атмосферских вода.

Очекује се да ће ови утицаји бити локализовани и контролисани, с обзиром на предвиђене техничке системе, прикључке на јавну инфраструктуру, примену мера енергетске ефикасности и управљање отпадом у складу са важећом законском регулативом и подзаконским актима. Утицаји могу бити и индиректни, посебно у контексту просторне интеграције комплекса у постојећу урбану и природну матрицу.

Сви потенцијални утицаји током редовног функционисања биће детаљније анализирани Поглављу 7.0. кроз приказ основних чинилаца животне средине на које Пројекат може имати утицај у различитим фазама реализације.

## 5.3. Опис радова на затварању/уклањању Пројекта

Иако се планирани стамбено-пословни комплекс пројектује као објекат трајне намене, потребно је сагледати и потенцијалне активности које би се спроводиле у случају његовог будућег затварања или уклањања, у целости или делимично. Радови на затварању могли би бити неопходни уколико дође до престанка намене, технолошке застарелости, промене намене простора или урбанистичких планова.

Процес затварања обухватао би, у првој фази, демонтажу све техничке и комуналне опреме, као што су системи за напајање електричном енергијом, вентилацију, климатизацију, водовод и канализацију, као и телекомуникационе инсталације. Након тога следило би уклањање ентеријерских елемената и опреме, уз селекцију и одговарајуће поступање са отпадним материјалима, у складу са прописима о управљању отпадом. Рушење грађевинских структура би се спроводило фазно, почев од надземних објеката, а потом и подземних конструкција, укључујући подземне гараже и темељне склопове. Радови би били праћени адекватним мерама заштите на раду и заштите животне средине, како би се умањили негативни утицаји на околину. По завршетку рушења, предвиђа се санација и уређење терена – равнање, уклањање преосталог материјала, могућа рекултивација или припрема простора за нову намену у складу са важећим урбанистичким планом. Током ових активности, нарочита пажња биће посвећена спречавању ширења прашине, буке, вибрација, као и заштити вода и земљишта од евентуалног загађења. Сви отпадни токови настали током демонтаже и рушења биће третирани у складу са законом, са акцентом на раздвајање корисних фракција (метал, бетон, дрво, стакло) ради рециклаже или поновне употребе, док ће евентуални опасни отпад (нпр. електронска опрема, изолациони материјали) бити предат овлашћеним оператерима.

Радови на затварању Пројекта спроводили би се под надзором надлежних служби, уз могућност израде посебног плана уклањања и санације уколико то захтевају услови локације или Законска регулатива. Циљ је да се простор након престанка намене приведе новој функцији или врати у стабилно и безбедно стање, без дуготрајних последица по животну средину.

## 5.4. Опис потенцијалних ризика за чиниоце животне средине

Реализација и функционисање стамбено-пословног комплекса у урбаном подручју носи одређене ризике који могу негативно утицати на поједине чиниоце животне средине, како у току фазе изградње, тако и током редовне експлоатације, а и у фази затварања. Ови ризици се могу класификовати као технолошки, еколошки и комунални, са различитим степеном вероватноће и последицама по окружење.

Иако се локација налази на приближно 70 m од реке Дунав, директан утицај на речни екосистем током извођења радова се не очекује. Између грађевинске парцеле и водотока налази се Земунски кеј, који представља уређени приобални појас са пратећом инфраструктуром и физичком баријером између локације и обале реке. Ова просторна одвојеност, заједно са применом прописаних техничких и еколошких мера заштите, онемогућава потенцијално директно испуштање загађујућих материја у Дунав. Стога се може закључити да планиране активности током изградње неће имати негативан утицај на квалитет воде или функцију речног екосистема

Међутим, ризик настаје током извођења дубоког ископа за подземне етаже гараже, на приближно 70 m од обале, који подразумева привремено снижавање нивоа подземних вода инсталацијом заштитне дијафрагме и дубинских бунара. Ове активности могу утицати на хидродинамички режим приобаља, довести до поремећаја природних токова, смањења водоносног капацитета и потенцијалног слегања терена. Испумпана вода мора бити испуштана у складу са условима надлежних органа, а у случају замућености или загађености, мора се претходно третирати. Уз примену предвиђених

техничких мера и континуираног мониторинга, трајни негативни утицаји нису очекивани.

Ризик од загађења ваздуха присутан је током извођења грађевинских радова, као последица подизања прашине, као и услед емисија из издувних гасова радних машина и возила. У експлоатационој фази, ризик по квалитет ваздуха углавном се односи на саобраћајне емисије у зони гаража и прилазних саобраћајница.

Буке и вибрације, иако очекиване у урбаној средини, могу представљати ризик по квалитет живота становништва и поједине осетљиве групе (старији, деца), као и по фауну у непосредним природним подручјима, посебно уколико се не предузму адекватне мере контроле и мониторинга.

У оквиру ризика по земљиште, могућа је појава контаминације услед проливања опасних течности (гориво, уља, мазива) током изградње или одржавања механизације, као и непланског одлагања отпада. Неадекватно управљање грађевинским или комуналним отпадом може довести до нарушавања квалитета земљишта и визуелног деградирања простора.

Постоји и ризик од акцидента или хаваријских ситуација (пожари, пробоји инсталација, хаварије у електро или водоводном систему), могу довести до штетних последица по здравље људи и животну средину. Овакви догађаји, иако нису високе вероватноће, захтевају предвиђање процедура и спремност на брз одговор.

У целини, ризици по чиниоце животне средине у оквиру предметног Пројекта су контролисани и управљиви, под условом да се предвиђене мере заштите доследно примењују током свих фаза Пројекта, те да се контрола и мониторинг спроводе у складу са важећом законском регулативом и подзаконским актима.

# 6.0. Приказ стања животне средине на географском подручју места извођења пројекта обухваћеном могућим утицајем пројекта (микро и макро локација) и процена могућих промена чинилаца животне средине без реализације пројекта на основу доступних информација о стању животне средине и научних сазнања

Стање животне средине и процена капацитета, дата је на основу вредновања простора са аспекта природних карактеристика, створених вредности, услова насталих у простору и података из постојеће базе података.

Процена стања животне средине даје се на основу природних карактеристика локације и просторне целине којој припада, створених услова на локацији и окружењу и опсервације на терену уз идентификацију извора загађивања и потенцијалних просторних и еколошких конфликата. Директни и индиректни ефекти свих компоненти развоја процењени су у односу на следеће аспекте:

- демографске карактеристике просторне целине;
- флору и фауну, биодиверзитет, заштићена природна добра;
- земљиште, воду, ваздух, климатске промене;
- предео и пејзаж;
- материјална добра и културну баштину;
- интеракцију између претходно наведених аспеката.

## 6.1. Демографске карактеристике просторне целине

Локација на којој се планира реализација Пројекта фазне изградње стамбено-пословног комплекса налази се на кп.бр. 2442/1 КО Земун, у обухвату Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, на територији градске општине Земун („Сл. лист града Београда”, бр. 113/24). Предметна парцела припада просторној целини која је категорисана као зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4), са доминантном наменом за становање, пословне и услужне делатности.

У урбанистичком и демографском смислу, ово подручје представља густо насељену урбану зону са изграђеном инфраструктуром. Према доступним подацима Републичког завода за статистику и подацима из урбанистичке документације, општина Земун има око 170.000 становника, од чега значајан део насељава о централне урбане зоне, укључујући и Блок 11, у непосредној близини локације Пројекта. Зоне са високом густином становања у Блоку 11, које су осетљиве на потенцијалне утицаје током изградње, као што су повишена бука, емисије прашине и привремено повећано саобраћајно и инфраструктурно оптерећење.

Током фазе изградње, могући утицаји на становништво у зони која огледаће се пре свега у привременом повећању нивоа буке и емисија прашине, нарочито у фазама грубих грађевинских радова (ископ, изградња конструкције). Ови утицаји могу утицати на квалитет боравка корисника кеја, нарочито током дана, када је присуство рекреативаца и пешака највеће. Међутим, ови утицаји су локализовани, привременог трајања и у потпуности контролисани применом прописаних мера – као што су постављање привремених баријера, заливање површина ради смањења прашине, ограничавање радова на дневне термине и редовно одржавање градилишта. Након изградње комплекса, не очекују се значајни негативни утицаји на становништво у зони Земунског кеја. Напротив, присуство новог стамбено-пословног објекта може имати

позитивне ефекте, кроз оживљавање простора, бољу искоришћеност постојеће инфраструктуре и потенцијално унапређење амбијенталних и безбедносних услова у ширем подручју. Уз уређење простора у оквиру парцеле и одржавање јавних површина, повећава се и функционална интеграција локације са кејом, без ометања његове основне јавне намене.

Реализација планираног стамбено-пословног комплекса неће имати значајан утицај на демографску структуру и функционално оптерећење посматраног подручја. Током фазе изградње очекује се присуство ограниченог броја радника, чије ангажовање има привремен карактер и неће утицати на трајну промену броја становника. У дугорочном смислу, нове стамбене и пословне јединице планиране су у складу са постојећим урбанистичком документацијом и припадајућим капацитетима зоне М4 – мешовите градске градње. Локација поседује адекватну комуналну, саобраћајну и јавну инфраструктуру, што омогућава прихватање нових корисника без потребе за значајним проширењем капацитета. Осим тога, изградњом модерног и функционалног комплекса допринеће се унапређењу урбаног простора и бољем искоришћењу постојеће градске зоне.

## 6.2. Стање флоре и фауне

Са аспекта биодиверзитета, подручје на којем се планира реализација Пројекта – изградња стамбено-пословног комплекса, налази се у потпуности унутар изграђене и уређене градске зоне, у оквиру изразито антропогено измењеног простора. Просторни контекст локације карактерише висок степен урбанизације и присуство интензивне саобраћајне, стамбене и комуналне инфраструктуре, што условљава ограничене услове за развој природних или полуприродних станишта и присуство дивљих врста.

У непосредном окружењу локације налази се више елемената који имају потенцијал за подршку урбаној вегетацији и појединим врстама урбане фауне. Са западне стране локацију тангира фреквентна саобраћајница – Булевар Николе Тесле, док се са источне стране, на удаљености од око 70 m, налази водоток реке Дунав.

Земунски кеј се налази у непосредном окружењу локације планираног стамбено-пословног комплекса, дуж источне и југоисточне стране предметне парцеле. Просторно гледано, овај простор представља важну јавну градску површину са наглашеном рекреативном, културном и пејзажном функцијом. Кеј је уређен и одржаван као пешачка и бициклистичка зона, са уређеним зеленим појасом који служи као визуелна и еколошка баријера између приобалног појаса и урбанизованих садржаја. Флора Земунског кеја је у великој мери резултат пејзажног уређења и редовног одржавања. Најзаступљеније биљне врсте су декоративног и алохтоног порекла, а присутни су и поједини домаћи представници отпорни на урбане услове. Међу дрвенастим врстама доминирају јаворолики платан (*Platanus acerifolia*), мала липа (*Tilia cordata*), амерички јасен (*Acer negundo*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и различите врсте топола (*Populus nigra, Populus alba*). Поред тога, присутне су травнате површине и декоративне жбунасте врсте. Природна, аутохтона флора на овом простору је у значајној мери потиснута урбанизацијом. Локација Пројекта не захвата територију Земунског кеја, нити се радови планирају унутар простора јавних површина који припадају кеју. Реализација Пројекта неће изазвати директне негативне утицаје на вегетацију или уређене зелене површине овог простора. Утицаји који могу настати током фазе изградње, као што су емисије прашине или буке, имаће привремен карактер и могуће их је ублажити спровођењем стандардних мера заштите, као што су редовно заливање површина, постављање физичких баријера и ограничавање радова у одређеним деловима дана. Имајући у виду степен удаљености локације од самог приобалног појаса и постојање зелених појасева и урбане инфраструктуре као заштитних зона, може се закључити да реализација планираног стамбено-пословног комплекса неће угрозити постојећи биљни фонд Земунског кеја. Напротив, пројекат предвиђа додатно уређење и

озелењавање слободних површина у оквиру парцеле, што може имати позитиван визуелни и еколошки ефекат у контексту укупног уређења урбаног амбијента.

Даље источно, на око 350 m, позиционирано је Велико ратно острво – подручје које је препознато као значајно природно добро, са очуваним екосистемима мочварне, приобалне и шумске вегетације. Међутим, локација Пројекта се не налази у зони директне заштите овог подручја, нити унутар регистрованог заштићеног подручја природе.

Јужно од локације налази се парк „Блок 11“, који представља уређену јавну зелену површину са декоративним биљним врстама, углавном алохтоног карактера. Овакве површине могу представљати уточиште за поједине врсте ситних сисара, урбаних птица (сврак Pica pica, голуб Columba livia domestica, врабац Passer domesticus) и инсеката, али не постоје подаци о присуству ретких, строго заштићених или ендемских врста флоре и фауне на самој локацији или у непосредном контакту са њом.

Према расположивим подацима Завода за заштиту природе Србије, предметна локација се не налази унутар еколошке мреже Републике Србије, нити у границама подручја проглашених за заштиту природе, нити на коридорима миграције фаунистичких врста од међународног значаја.

Имајући у виду наведене чињенице, може се закључити да на микролокацији Пројекта не постоје значајни природни елементи флоре и фауне, те се реализацијом Пројекта не очекују негативни утицаји на биодиверзитет ширег подручја, укључујући Велико ратно острво, које је довољно удаљено и хидролошки и еколошки изоловано од интервенције.

## 6.3. Стање земљишта

Терен на којем се налази предметна локација, у морфолошком смислу, припада алувијалној равни реке Дунав и одликује се изразито равним рељефом, без значајних висинских разлика или нагиба. Анализом историјских топографских података утврђено је да се некадашња апсолутна кота терена кретала око 70,0–71,0 mnv, док је обала Дунава била на око 67,0 mnv. Простор Новог Београда је до 1948. године био мочвара, након чега је започето насипање у циљу заштите од поплава и припреме за урбану експанзију. Насипањем је површина терена подигнута на коте између 75,0 и 78,0 mnv. Данас се коте на предметној локацији крећу у распону од 75,5 до 77,1 mnv. Предметна локација је урбанизована са пратећим садржајима и саобраћајном инфраструктуром. Морфолошки услови терена омогућавају несметано формирање грађевинских платоа без потребе за значајнијим земљаним радовима или нивелацијом, што терен чини повољним за реализацију грађевинских активности.

На предметној локацији су спроведена обимна геотехничка истраживања у више фаза. Изведено је укупно дванаест истражних бушотина (означене као B1, BP2, BP3, B4, B5, B6, BP8, B9, BP10, B11 и BP12), од којих је у пет уграђена пиезометарска опрема ради праћења нивоа подземних вода. Поред тога, изведено је укупно дванаест CPTu опита, распоређених у три фазе – основна истраживања, допунска истраживања у новембру 2024. године и додатна мерења у јануару 2025. године. Истраживања су извршиле овлашћене институције: „Хидрозавод ДТД АД Нови Сад“ и „LANS wGh д.о.о.“

На основу свих спроведених истраживања може се закључити да терен испољава повољне инжењерскогеолошке карактеристике за изградњу. Нема доказа о нестабилним зонама, клизиштима или другим геолошким ризицима који би угрозили реализацију Пројекта, под условом да се грађевински радови изводе у складу са препорукама геотехничких студија.

На основу анализе резултата истражних радова, у стратиграфском и литолошком погледу терен предметне локације чине рецентне творевине, квартарне наслаге и панонски седименти. Ове јединице се разликују по пореклу, саставу, дебљини и

физичко-механичким карактеристикама, а приказане су у вертикалном низу од геолошки најмлађих према најстаријим формацијама.

Рецентне творевине (nt) - Рецентне творевине су распрострањене на читавој површини истражног простора и представљају површински покривач неуједначене дебљине, који варира у распону од 0,5 до 5,0 m. У оквиру ових творевина идентификоване су две основне врсте насипа:

- Насип од глиновитог тла са грађевинским шутом (ntg) – представља површински део терена и састоји се од изузетно хетерогеног материјала, који обухвата хумизирани глиновито-песковити материјал из ископа, делове бетона, фрагменте грађевинског шута и ситни комунални отпад. Овај тип насипа је настао као резултат неконтролисаног насипања током претходних урбанистичких интервенција.
- Насип од рефулираног песка (ntp) – постављен је директно на некадашњу природну површину терена. Материјал је песковитог састава, у боји од браонкасте до сивкасте, посебно у дубљим деловима. Гранулометријски је релативно уједначен, што указује на контролисано насипање током изградње Новог Београда.

Квартарне наслаге (Q1) - Испод рецентних насипа налазе се квартарне наслаге алувијалног и алувијално-језерског порекла, које се односе на млађе плејстоценске и хологене седименте. Ове наслаге чине фини пескови, иловаче и слабо пластичне до пластичне глине. Карактеришу их променљиви инжењерскогеолошки параметри, са делимично засићеним до засићеним хоризонтима, и они представљају прелаз ка дубљим, стабилнијим геолошким формацијама.

Еоплеистоценски и плиоценски седименти (Q1, PL1jb) - На већим дубинама присутни су палеоседименти, најчешће у виду пластичних глина, лапора и лапоровитих глина, који су стратиграфски сврстани у еоплеистоценске и плиоценске седименте. Они имају кључну улогу у контексту статичког ослонца објеката и пројектовања темељења.

Панонски седименти (M3<sub>2LG</sub>, Lg) - Најдубљи регистровани хоризонти припадају панонским седиментима (формације M3<sub>2LG</sub>, Lg), који се карактеришу као слабо пропусне до непроходне глине и лапори великог геолошког старости. Њихове особине су од значаја за процену крајње дубине продора пенетрационих опита и дефинисање граница носивих слојева.

Хидрогеолошки услови терена карактеришу присуство подземних вода у више хоризоната. Ниво и динамика подземних вода праћени су кроз пиезометарске конструкције. Упоредо са тим, изведена су и геофизичка испитивања методом вишеканалне анализе површинских таласа (MASW), која су омогућила одређивање динамичких карактеристика тла у близини планираних објеката.

Физичко-механичке карактеристике тла дефинисане су комбиновањем in situ метода (CPT, SPT) и лабораторијских испитивања, што је омогућило прецизну класификацију појединачних геотехничких слојева. Такви подаци служе као основа за пројектовање темељења и процену стабилности будућих објеката.

На основу свих спроведених истраживања може се закључити да терен испољава повољне инжењерскогеолошке карактеристике за изградњу. Нема доказа о нестабилним зонама, клизиштима или другим геолошким ризицима који би угрозили реализацију Пројекта, под условом да се грађевински радови изводе у складу са препорукама геотехничким елаборатом.

## 6.4.Стање вода

Река Дунав, према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда, сврстана је под 1. Међудржавне воде, 1) природни водотоци („Сл. гласник РС“, бр.83/10). Сходно Уредби

о категоризацији водотока („Сл. гласник РС“, бр. 5/68), Дунав (од мађарске границе до бугарске границе) припада II категорији водотокова.

Систематска контрола квалитета површинских вода на територији Београда врши се ради: процене бонититета водотока, праћења тренда загађивања вода и способности самопречишћавања, као и оцене подобности за водоснабдевање, рекреацију грађана и наводњавање, а у циљу заштите изворишта водоснабдевања, заштите здравља становништва, очувања квалитета водних ресурса и превенције укључивања перзистентних опасних неорганских и органских материја у ланце исхране. Добијени подаци, у вишегодишњем низу, могу се користити и као основа за процену ефикасности предузетих мера санације.

Системска контрола квалитета воде Дунава, последњих година је обављена дуж око 69 km тока кроз територију Београда на водним телима Д5 и Д6. Београд је далеко највећи загађивач ове реке на територији Србије, обзиром на број становника, индустријских, занатских и других објеката из којих се отпадне воде не пречишћавају пре испуштања у реципијент. Према Извештају о контроли квалитета река и канала на територији Београда, Завод за јавно здравље Београд, фебруар 2024. године., табеларно су приказани резултати реке Дунав за период од 2003-2023. године (Табела бр. 14), док је детаљнији приказ стања квалитета реке Дунав дато за период од 2019-2023 године. Извршена испитивања су обухватила опште физичко-хемијске и микробиолошке параметре за одређивање класе квалитета површинских вода према Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12), а на основу којих може да се изврши и процена еколошког статуса или потенцијала водотока обухваћених мониторингом према Правилнику о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, бр. 74/11). Такође је извршена анализа приоритетних и приоритетних хазардних супстанци према Уредби о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 24/14) на свим узорцима река и канала.

**Табела бр. 14:** Резултати контроле квалитета воде реке Дунав на територији Београда у периоду 2003-2023. године

| Год. | Број узетих узорака | У II класи вода | | Изван II класе због измењених параметара | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | микр. и физ-хем. | | Само физ-хем | | само микроб. | |
| | | Бр. Узор. | % | Бр. Узор. | % | Бр. Узор. | % | Бр.узор. | % |
| 2003. | 67 | 19 | 28,4 | 24 | 35,8 | 6 | 9,0 | 18 | 26,8 |
| 2004. | 68 | 27 | 39,7 | 10 | 14,7 | 5 | 7,4 | 26 | 38,2 |
| 2005. | 68 | 13 | 19,2 | 26 | 38,2 | 9 | 13,2 | 20 | 29,4 |
| 2006. | 68 | 11 | 16,2 | 23 | 33,8 | 9 | 13,2 | 25 | 36,8 |
| 2007. | 68 | 20 | 29,4 | 17 | 25,0 | 8 | 11,8 | 23 | 33,8 |
| 2008. | 68 | 27 | 39,7 | 8 | 11,8 | 15 | 22,1 | 18 | 26,4 |
| 2009. | 68 | 12 | 17,6 | 14 | 20,6 | 10 | 14,7 | 32 | 47,1 |
| 2010. | 40 | 10 | 25,0 | 13 | 32,5 | 6 | 15,0 | 11 | 27,5 |
| 2011. | 40 | 18 | 45,0 | 5 | 12,5 | 4 | 10,0 | 13 | 32,5 |
| 2012. | 30 | 2 | 6,7 | 13 | 43,3 | 0 | 0 | 15 | 50,0 |
| 2013. | 30 | 3 | 10,0 | 10 | 33,3 | 1 | 10,0 | 14 | 46,6 |
| 2015. | 4 | 0 | 0 | 1 | 25 | 0 | 0 | 3 | 75 |
| 2016. | 16 | 1 | 6,25 | 15 | 93,7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2017. | 33 | 0 | 0 | 11 | 33,3 | 0 | 0 | 22 | 66,6 |
| 2018. | 36 | 0 | 0 | 18 | 50 | 1 | 2,8 | 17 | 47,2 |
| 2019. | 36 | 0 | 0 | 15 | 41,7 | 1 | 2,8 | 20 | 55,5 |
| 2020. | 35 | 0 | 0 | 13 | 37,14 | 0 | 0 | 22 | 62,86 |
| 2021. | 36 | 1 | 2,8 | 16 | 44,4 | 0 | 0 | 19 | 52,8 |
| 2022. | 36 | 0 | 0 | 12 | 33,3 | 2 | 5,6 | 22 | 61,1 |
| 2023. | 36 | 0 | 0 | 13 | 36,1 | 1 | 2,8 | 22 | 61,1 |

Детаљнији приказ стања квалитета реке Дунав за период од 2019-2023 године.

Према резултатима теренских и лабораторијских испитивања, од 36 узорака воде Дунава узетих 2019. године., према свим испитаним параметрима, II класи квалитета површинских вода није одговарао ни један анализирани узорак, III класи је одговарало 23 узорка (63,9%), IV класи је одговарало 12 узорака (33,3%) и V класи је одговарао један узорак (2,8%).

Забележена одступања од II класе квалитета су код 15 узорака (41,7%) били последица одступања појединих физичко-хемијских, хемијских и микробиолошких параметара, код 1 узорка (2.8%) је дошло до одступања само појединих физичко-хемијских и хемијских параметара и код 20 узорака (55,5%) су одступали само поједини микробиолошки параметри.

Еколошки статус реке Дунав на основу оцене свих испитиваних параметара је у 1 узорку одговарао добром (узорак са локалитета Винча), у 22 узорку умереном (9 са локалитета Батајница и 13 са локалитета Винча), у 12 узорака слабом (3 са локалитета Батајница и 12 са локалитета Винча) и у једном узорку са локалитета Винча лошем.

У седименту реке Дунав на локацији Винча циљну вредност су прекорачиле концентрације цинка, бакра и укупних угљоводоника. Концентрација никла је прекорачила максимално дозвољену вредност. На локацији Батајница циљну вредност су прекорачиле концентрације цинка, бакра и укупних угљоводоника. Концентрација никла је прекорачила максимално дозвољену вредност.

Према резултатима теренских и лабораторијских испитивања, од 35 узорака воде реке Дунава узетих 2020. године., према свим испитаним параметрима I и II класи квалитета површинских вода није одговарао ни један анализирани узорак, III класи је одговарало

17 узорака (48,57%), IV класи је одговарало 15 узорака (42,86%) и V класи је одговарало 3 узорка (8,57%).

Забележена одступања од I и II класе квалитета су код 13 узорака (37,14%) били последица одступања појединих физичко-хемијских, хемијских и микробиолошких параметара и код 22 узорка (62,86%) је дошло до одступања само појединих микробиолошких параметара.

Еколошки статус реке Дунав је на локалитету Батајница одговарао слабом, а на локалитету Винча лошем еколошком статусу. У узорку седимента реке Дунава са локалитета Батајница циљну вредност су прекорачиле концентрације цинка, бакра, никла, флуорантена, бензо(а)антрацена, бензо(а)пирена и укупних угљоводоника. У узорку седимента реке Дунав са локалитета Винча Циљну вредност су прекорачиле концентрације кадмијума, цинка, бакра, фенантрена, флуорантена, бензо(а)антрацена, бензо(к)флуорантена, бензо(а)пирена и укупних угљоводоника, док је концентрација никла прекорачила максимално дозвољену коцентрацију.

Према резултатима теренских и лабораторијских испитивања, од 36 узорака воде реке Дунава узетих 2021. године, према свим испитаним параметрима I класи није одговарао ни један узорак, II класи је одговарао само један узорак (2,8%), III класи је одговарало 10 узорака (27,8%), IV класи је одговарало 24 узорка (66,6%) и V класи је одговарао само један узорак 1 (2,8%).

Забележена одступања од I и II класе квалитета су код 16 узорака (44,4%) била последица одступања појединих физичко-хемијских, хемијских и микробиолошких параметара, а код 19 узорка (52,8%) је дошло до одступања само као последица одступања појединих микробиолошких параметара.

Еколошки статус реке Дунав на локалитетима Батајница и Винча је одговарао лошем лошем еколошком статусу. У узорку седимента реке Дунава са локалитета Батајница циљну вредност је прокорачила само концентрација укупних нафтних угљоводоника. У узорку седимента реке Дунав са локалитета Винча циљну вредност су прекорачиле концентрације цинка, бакра, живе, нафталена, фенантрена, флуорантена, бензо(а)антрацена, бензо(а)пирена и укупних нафтних угљоводоника, док је концентрација никла прекорачила максимално дозвољену коцентрацију. Према резултатима теренских и лабораторијских испитивања, од 36 узорака воде реке Дунава узетих 2022. године, према свим испитаним параметрима I и II класи није одговарао ни један узорак, III класи је одговарало 15 узорака (41,7%), IV класи је одговарало 18 узорка (50%) и V класи је одговарало 3 узорка (8,3%). Забележена одступања од I и II класе квалитета су код 12 узорака (33,3%) била последица одступања појединих фичко-хемијских, хемијских и микробиолошких параметара, код 22 узорка (61,1%) је дошло до одступања само као последица одступања појединих параметара, док је код два узорка до одступања дошло као последица повишених вредности појединих хемијских и физичко-хемијских параметара. Еколошки статус реке Дунав на локалитетима Батајница и Винча је одговарао лошем слабом еколошком статусу. У узорку седимента реке Дунав са локалитета Батајница циљну вредност је прекорачила концентрација укупних навтних угљоводоника. Концентрација никла је прекорачила максимално дозвољену концентрацију. У узорку седимента реке Дунав са локалитета Винча циљну вредност су прекорачиле концентрације цинка, бакра и укупних нафтих угљоводоника.

Према резултатима теренских и лабораторијских испитивања, од 36 узорака реке Дунава узетих 2023. године**,** према свим испитаним параметрима I и II класи квалитета није одговарао ни један узорак, III класи је одговарало 18 узорака (50%), IV класи је одговарало 16 узорака (44,4%) и V класи је одговарало 2 узорка (5,6%).

Забележена одступања од I и II класе квалитета су код 13 узорака (36,1% била последица одступања појединих физичко-хемијских, хемијских и микробиолошких параметара, код 22 (61,1%) је дошло до одступања само као последица одступања

појединих микробиолошких параметара, док је код 1 узорка до одступања дошло као последица повишених вредности пшојединих хемијских и физичко-хемијских параметара. Еколошки статус реке Дунав на локалитетима Батајница и Винча је одговарао лошем еклошком статусу, обзиром да се планско подручје налази између ова два локалитета, самим тим је и у планском подручју Дунав има лош еколошки статус.

На предметној локацији, **ниво подземних вода** је утврђен у зони некадашње површине терена, на котама од 69,64 m н.в. до 70,24 m н.в., што указује на присуство слободне издани. Ова издан се налази у директној хидрауличкој вези са реком Дунав, а њен ниво осцилира у складу са променама водостаја реке.

Према резултатима осматрања Републичког хидрометеоролошког завода Србије (РХМЗ), спроведеним у пиезометрима у периоду од 28.08. до 06.09.2024. године, регистровани водостаји Дунава били су 70,30 m н.в. и 69,89 m н.в.. Ови подаци потврђују постојање непосредне хидрауличке повезаности између подземне воде и реке.

У складу са расположивом документацијом, на предметној локацији је прогнозирани минимални ниво подземне воде око 69,00 m н.в., док је максимални прогнозирани ниво око 74,00 m н.в..

Истовремено, карактеристике водостаја реке Дунав у овој зони су следеће:

- минимални опажени водостај: 66,80 m н.в.
- средњи водостај: 71,20 m н.в.
- максимални опажени водостај: 75,46 m н.в.
- катастрофални стогодишњи прогнозни водостај: 77,50 m н.в.

Наведени параметри су од изузетног значаја за планирање грађевинских радова, темељне конструкције, као и мере заштите од подземних и површинских вода.

## 6.5.Стање ваздуха и стање аерозагађености

Квалитет ваздуха и аерозагађеност на локацији и у окружењу може се проценити на основу идентификације потенцијалних извора загађивања и опсервацијом на терену. Саобраћај представља извор специфичних полутаната, који настају емисијом продуката потпуног и непотпуног сагоревања горива и мазива. Из мотора са унутрашњим сагоревањем емитују се полутанти $NO_x$, $SO_x$, CO, $CO_2$, $C_xH_y$, HCHO, чађ, чија је концентрација у околини саобраћајнице у директној зависности од интензитета саобраћаја, карактеристика саобраћајнице и абиотичких фактора окружења.

Удео извора емисије (загревање, саобраћај и индустрија) у загађивању ваздуха на територији Београда различит је за централну зону, шири центар и најширу територију града. Мерна места за узорковање ваздуха постављена су на нивоу локалне урбане мреже, пре свега због критеријума сагледавања здравствених ефеката са уважавањем и осталих важних критеријума прописаних нашим и прописима Светске здравствене организације.

Подаци о квалитету ваздуха за предметну зону и локацију преузети су из Годишњег извештаја о резултатима мерења квалитета ваздуха на територији Београда у локалној мрежи мерних станица/места, који је радио Градски завод за јавно здравље Београд. На основу годишњег Извештаја о стању квалитета ваздуха у Републици Србији из 2022. године, Агенције за заштиту животне средине, у агломерацији Београд ваздух је био III категорије, прекомерно загађен ваздух, услед прекорачења граничних вредности суспендованих честица $PM_{10}$ и $PM_{2.5}$.

Мониторинг квалитета ваздуха у локалној мрежи на територији Београда је спроведен према План квалитета ваздуха у агломерацији Београд, јун 2021. година. Програм је усклађен са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл.

гласник“, бр. 96/21). У обзир су узети подаци добијени мониторингом у локалној мрежи мерних станица и мерних места која се састоји од 5 аутоматских мерних станица и 18 мерних места на којима се контрола квалитета ваздуха врши полуаутоматским методама, као и подаци добијени са три аутоматске мерне станице које су део државне мреже.

Једна од локалних мерних станица у чијој близини се налази планско подручје је мерна станица Гоце Делчева 30 и може се сматрати референтним.

***Табела бр. 15:*** *Подаци о мерној станици/месту*

| Адреса | Географске координате | Тип подручја | Тип станице | Параметар | Усредњавање података |
|---|---|---|---|---|---|
| **Нови Београд**<br>**Гоце Делчева 30** | 44°46´57.8´´<br>20°23´02.5´´ | урбано | Саобраћај/ грејање | Чађ, $SO_2$, $NO_2/NO_x$ | 24 часа |

Узорковање и мерење загађујућих материја се врши у току 24 часа током целе године. Подаци са аутоматских мерних станица се усредњавају на 1 час, а са полуаутоматских на 24 часа. Концентрације загађујућих материја се изражавају средње сатне и/или средње дневне вредности, осим за угљенмоноксид и приземни озон, које се изражавају као средња осмочасовна и максимална осмочасовна вредност. Добијене вредности су изражене у микрограмима по метру кубном, осим угљенмоноксида који се изражава у милиграму по метру кубном.

***Табела бр. 16:*** *Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2019.-31.12.2019.)*

| **Мерно место** | **Нови Београд, Гоце Делчева 30** | | |
|---|---|---|---|
| **Параметар** | **Чађ ($\mu g/m^3$)** | **$SO_2$ ($\mu g/m^3$)** | **$NO_2$ ($\mu g/m^3$)** |
| **Средња годишња концентрација** | 15 | <10 | 38 |
| **Најнижа 24-часовна концентрација** | 5 | <10 | 7 |
| **Највиша 24-часовна концентрација** | 43 | 11 | 89 |
| **Број мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа** | / | 0 | 3 |
| **Број мерења са прекорачењем ТВ за 24 часа** | / | / | 0 |
| **Број мерења са прекорачењем МДВ за 24 часа** | 0 | / | / |
| **Прекорачење ГВ за календарску годину** | / | не | не |
| **Прекорачење ТВ за календарску годину** | / | / | не |
| **Прекорачење МДВ за календарску годину** | / | / | / |

Анализирањем података може се видети да је на предметном подручју није долазило до прекорачење ГВ и ТВ за чађ, сумпор диоксид и азот диоксид, што указује ваздух није загађен.

Приказ резултата у наведеној Табели бр.15 и 16 је из Плана квалитета ваздуха у агломерацији Београд, јун 2021. године., али су ови резулати преузети из Годишњих Извештаја од Градског завода за јавно здравље Београд.

Према Годишњим Извештајима о резлтатима мерења квалитета ваздуха на територији Београда у локалној мрежи мерних станица за период 2019-2023. године., од Градског завода за јавно здравље Београд, су приказани у следећим Табелама бр. 17-20.

***Табела бр.17:*** *Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2020.-31.12.2020.)*

| **Мерно место** | **Нови Београд, Гоце Делчева 30** | | |
|---|---|---|---|
| **Параметар** | **Чађ ($\mu g/m^3$)** | **$SO_2$ ($\mu g/m^3$)** | **$NO_2$ ($\mu g/m^3$)** |
| **Средња годишња концентрација** | 13 | 5 | 29 |
| **Најнижа 24-часовна концентрација** | 5 | <10 | <5 |
| **Највиша 24-часовна концентрација** | 33 | 10 | 79 |
| **Број мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа** | / | 0 | 0 |
| **Број мерења са прекорачењем ТВ за 24 часа** | / | 0 | 0 |
| **Број мерења са прекорачењем МДВ за 24 часа** | 0 | / | / |
| **Прекорачење ГВ за календарску годину** | / | не | не |
| **Прекорачење ТВ за календарску годину** | / | не | не |
| **Прекорачење МДВ за календарску годину** | не | / | / |

Анализирањем података може се видети да је на предметном подручју није долазило до прекорачење ГВ и ТВ за чађ, сумпор диоксид и азот диоксид, што указује ваздух није загађен.

***Табела бр.18:*** *Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2021.-31.12.2021.)*

| **Мерно место** | **Нови Београд, Гоце Делчева 30** | | |
|---|---|---|---|
| **Параметар** | **Чађ ($\mu g/m^3$)** | **$SO_2$ ($\mu g/m^3$)** | **$NO_2$ ($\mu g/m^3$)** |
| **Средња годишња концентрација** | 15 | 5 | 25 |
| **Најнижа 24-часовна концентрација** | 5 | <10 | 5 |
| **Највиша 24-часовна концентрација** | 48 | 12 | 126 |
| **Број мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа** | / | 0 | 2 |
| **Број мерења са прекорачењем МДВ за 24 часа** | 0 | / | / |
| **Прекорачење ГВ за календарску годину** | / | не | не |
| **Прекорачење МДВ за календарску годину** | не | / | / |

Анализирањем података може се видети да је на предметном подручју није долазило до прекорачење ГВ за чађ и супмор диоксид, док је за азот диоксид било два мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа, што указује ваздух није загађен на годишњем нивоу.

***Табела бр. 19:*** *Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2022.-31.12.2022.)*

| **Мерно место** | **Нови Београд, Гоце Делчева 30** | | |
|---|---|---|---|
| **Параметар** | **Чађ ($\mu g/m^3$)** | **$SO_2$ ($\mu g/m^3$)** | **$NO_2$ ($\mu g/m^3$)** |
| **Средња годишња концентрација** | 12 | 5 | 44 |
| **Најнижа 24-часовна концентрација** | <5 | <10 | 5 |
| **Највиша 24-часовна концентрација** | 36 | 14 | 102 |
| **Број мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа** | / | 0 | 3 |
| **Број мерења са прекорачењем МДВ за 24 часа** | 0 | / | / |
| **Прекорачење ГВ за календарску годину** | / | не | да |
| **Прекорачење МДВ за календарску годину** | не | / | / |

Анализирањем података може се видети да је на предметном подручју није долазило до прекорачење ГВ за чађ и супмор диоксид. Док је за азот диоксид било три мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа, и евидентирано да је било прекорачења за календарску годину, што указује ваздух није био загађен већим делом године и да је загађење било врло мало у једном тренутку.

***Табела бр. 20:*** *Приказ статистичке анализе резултата мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима у насељеним подручјима (свакодневно 24-часовна мерења за период 01.01.2023.-31.12.2023.)*

| **Мерно место** | **Нови Београд, Гоце Делчева 30** | | |
|---|---|---|---|
| **Параметар** | **Чађ ($\mu g/m^3$)** | **$SO_2$ ($\mu g/m^3$)** | **$NO_2$ ($\mu g/m^3$)** |
| **Средња годишња концентрација** | 10 | <10 | 32 |
| **Најнижа 24-часовна концентрација** | <5 | <10 | 11 |
| **Највиша 24-часовна концентрација** | 54 | 21 | 81 |
| **Број мерења са прекорачењем ГВ за 24 часа** | / | 0 | 0 |
| **Број мерења са прекорачењем МДВ за 24 часа** | 2 | / | / |
| **Прекорачење ГВ за календарску годину** | / | не | да |
| **Прекорачење МДВ за календарску годину** | не | / | / |

Анализирањем података може се видети да је на предметном подручју није долазило до прекорачење ГВ за чађ, сумпор диоксид и азот диоксид, што указује ваздух није загађен.

Планирана је примена енергетски ефикасних система грејања, хлађења и вентилације, са посебним акцентом на бивалентни систем у оквиру енергетског блока. Бивалентни систем подразумева коришћење два различита извора енергије или две врсте

енергетских система који се аутоматски активирају у зависности од спољашњих услова (нпр. спољашње температуре, тренутне потребе за грејањем или хлађењем). Овакво техничко решење омогућава оптималну употребу енергије у сваком тренутку, чиме се постиже повећана енергетска ефикасност, смањење потрошње енергије и смањење емисије загађујућих материја у ваздух.

## 6.6. Климатски чиниоци у анализираном подручју

Клима на подручју града Београда има одлике умерено-континентална климе. Детаљан приказ метеоролошких параметара и климатских карактеристика дат је у Студији, Поглавље 2.5.

## 6.7. Грађевине, непокретна културна добра, археолошка налазишта и амбијенталне целине

Увидом у постојећу документацију и увидом на терену, утврђено је да на локацији планираног стамбено-пословног комплекса не постоје заштићена и евидентирана културна добра, нема евидентираних - валоризованих објеката градитељског наслеђа, односно споменика културе и не постоје евидентирана археолошка налазишта.

У ширем окружењу, у оквиру старог језгра Земуна, налази се више регистрованих непокретних културних добара (нпр. Гардош, црква Св. Николе, комплекс Малог Земуна), међутим, ова добара су ван зоне директног утицаја предметног Пројекта. Пројекат се реализује на девастираном градском грађевинском земљишту без евидентираних културно-историјских слојева.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон, 129/21-др.закон и 76/23-др.закон), обавеза Носиоца Пројекта, односно извођача радова је да, уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни Завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## 6.8. Карактеристике предела и пејзажа

Локација Пројекта се налази уз Булевар Николе Тесле, једну од главних и најфреквентнијих саобраћајница у овом делу Београда. Простор припада приобалној зони реке Дунав, на територији са изразитом просторном отвореношћу и добром приступачношћу. У близини се налазе важне природне и урбане целине као што су Земунски кеј, Велико ратно острво, као и визуре према Београдској тврђави, што доприноси јединственом амбијенталном контексту овог подручја.

Пејзаж посматране локације представља динамичну целину у којој се преплићу природни елементи (вода, вегетација, терен) и урбани садржаји (саобраћајнице, објекти, јавне површине). Управо та синергија даје простору висок амбијентални и визуелни потенцијал. Стабилна урбана структура и очуване вредне визуре омогућавају интеграцију новог стамбено-пословног комплекса без значајног нарушавања просторног или визуелног идентитета.

Реализацијом планиране намене, неизбежно ће доћи до трансформације постојећег карактера предела. Утицај ће се пре свега одразити на визуелну перцепцију простора – појавом нове доминантне урбане форме мењаће се однос природних и изграђених елемената. Ипак, планира се максимално усклађивање са постојећим реперима, као и пажљиво моделирање волумена и висина, у циљу очувања и унапређења амбијенталних вредности простора.

Планирано пејзажно уређење јавних и зелених површина имаће значајну улогу у унапређењу просторног квалитета. Биће омогућено очување и истицање природних, културних и предеоних вредности, посебно у погледу заштите вредних визура према Великом ратном острву и Београдској тврђави. Нови садржаји и уређене површине

допринеће стварању препознатљивог визуелног идентитета, у оквиру интегралне слике града.

Апстрактне карактеристике простора, као што су утисци, перцепција и естетски доживљај, такође ће бити предмет трансформације. Међутим, адекватном архитектонско-пејзажном интервенцијом, простор ће добити нови визуелни идентитет, који ће се надовезивати на постојећи амбијент, а не супротстављати му се. На тај начин ће бити очуван континуитет визуелне целовитости приобалног подручја и културног пејзажа ширег градског подручја.

Сви планирани радови и активности, инфраструктурно и партерно уређење и опремање, одвијаће се у границама планиране локације и не очекују се битне промене постојећих карактеристика предела. Даље пејзажно уређење комплекса се мора вршити, уз посебне услове за избор врста за озелењавање и пејзажно уређење, мора бити засован претежно на аутохтоним врстама.

## 6.9. Приказ стања буке

Градски завод за заштиту здравља, у Београду систематски мери ниво буке, на 25 одабраних места, са намером да дође до егзактних података о нивоу буке. Мерна места су одабрана 1976. године с тим што се повећавао број места сваке године, како би слика о нивоима буке у граду била потпунија.

На све добијене вредности нивоа буке примењен је важећи JUS U.J6. 205 из 1992. године, који прописује допуштене нивое у појединим зонама. Вредности се крећу од 50 dBA за дан и 40 dBA за ноћ у зони за одмор и рекреацију, болнице и паркове, све до 70.2dBA (и за дан и за ноћ) у чисто индустријским деловима града. Резултати мерења указују и на промене до којих је дошло у појединим зонама, што је значајно за све службе у граду које се баве проблемима буке. Мерење је, током свих година, обављано на исти начин, истом методологијом, што омогућава упоредну анализу резултата. У анализираној зони повећани ниво буке потиче углавном од обављања саобраћаја на градским саобраћајницама.

***Табела бр. 21:*** *Граничне вредности индикатора буке на отвореном простору*

| зона | Намена простора | Дозвољени ниво буке dB(A) | |
|---|---|---|---|
| | | За дани и вече | За ноћ |
| **1.** | Подручје за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови | 50 | 40 |
| **2.** | Туристичка подручја, кампови и школске зоне | 50 | 45 |
| **3.** | Чисто стамбена подручја | 55 | 45 |
| **4.** | Пословно-стамбена подручја, трговачко стамбена подручја и дечија игралишта | 60 | 50 |
| **5.** | Градски цетар, занатско, трговачко, административно управна зона са становима, зона дужа аутопутева, магистралних и градких саобраћајница | 65 | 55 |
| **6.** | Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда | На граници ове зоне бука не сме прелазити дозвољене нивое у зони са којом се граничи | |

Мерења нивоа буке, на најближим мерним местима планском подручју (улица Булевар Маршала Толбухина, Гимназија ”Земун”), указују на прекорачења дозвољених нивоа буке као последицу интензивног путничког и јавног градског превоза.

Може се очекивати да су ивични делови планског подручја, они који су оријентисани ка саобраћајницама, угроженији од осталог дела разматраног подручја где су присутне активности које нису велики генератори буке, или је она присутна у појединим деловима дана, а не у континуитету, као што је овде случај.

Према Годишњим Извештајима о мерењима ниова буке у животној средини на територији Београда за период од 2019-2023. године, од Института за испитивање материјала а.д. Београд и Градског завода за јавно здравље Београд, Центар за хигијену и хуману екологију, су прикатзани у следећим Табелама бр. 22-26, резултати мерења буке у животној средини за пролећни и јесењи циклус 2019-2023. године., за мерно место које је најрелевантније за пласнко подручје.

***Табела бр. 22:*** *Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2019. годину према референтном периоду и локацијама*

| Ciklus merenja | Datum | Granična vrednost | | $L_{day}$ (dB) | $L_{evening}$ (dB) | $L_{night}$ (dB) | $L_{den}$ (dB) | OCENA | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | dan-veče | noć | dan | veče | noć | | dan | veče | noć |
| Proleće 2019. | 21.-22.05.2019. | 65 | 55 | 56.7 | 56.0 | 50.9 | 59 | ne prelazi | ne prelazi | ne prelazi |
| Jesen 2019. | 11.-12.09.2019. | | | 54.9 | 53.8 | 49.9 | 58 | ne prelazi | ne prelazi | ne prelazi |

***Табела бр. 23:*** *Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2020. годину према референтном периоду и локацијама*

| Период мерења | Мерно место | Корекција положај микрофона к | Меродавни ниво ($L_{ReqT}$) | | | Граничне вредности зоне | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Дан ($L_{day}$) dBA | Вече ($L_{evening}$) dBA | Ноћ ($L_{night}$) dBA | Дан и вече | Ноћ |
| Пролећни циклус за 2020. | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | / | **59,2** | **58,2** | **53,1** | **65** | 55 |
| Јесењи циклус за 2020. годину | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | 0 | **61,6** | **61,3** | **56,6** | **65** | 55 |

***Табела бр. 24:*** *Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2021. годину према референтном периоду и локацијама*

| Период мерења | Мерно место | Корекција положај микрофона к | Меродавни ниво ($L_{ReqT}$) | | | Граничне вредности зоне | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Дан ($L_{day}$) dBA | Вече ($L_{evening}$) dBA | Ноћ ($L_{night}$) dBA | Дан и вече | Ноћ |
| Пролећни циклус за 2021. | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | 0 | **65,5** | **63,7** | **57,6** | **65** | 55 |
| Јесењи циклус за 2021. годину | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | 0 | **61,6** | **60,6** | **54,6** | **65** | 55 |

***Табела бр. 25:*** *Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2022. годину према референтном периоду и локацијама*

| Период мерења | Мерно место | Корекција положај микрофона к | Меродавни ниво ($L_{ReqT}$) | | | Граничне вредности зоне | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Дан ($L_{day}$) dBA | Вече ($L_{evening}$) dBA | Ноћ ($L_{night}$) dBA | Дан и вече | Ноћ |
| Пролећни циклус за 2022. | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | 0 | **59,4** | **58,9** | **55,1** | **65** | 55 |
| Јесењи | Гоце | 0 | **61,0** | **59,8** | **55,0** | **65** | 55 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| циклус за 2022. годину | Делчева 1, Bankom d.o.o. | | | | | | |

***Табела бр. 26:*** *Резултати мерења, меродавни нивои буке измерени у пролећном и јесењем циклусу за 2023. годину према референтном периоду и локацијама*

| **Период мерења** | **Мерно место** | **Корекција положај микрофона к** | **Меродавни ниво ($L_{ReqT}$)** | | | **Граничне вредности зоне** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Дан ($L_{day}$) dBA** | **Вече ($L_{evening}$) dBA** | **Ноћ ($L_{night}$) dBA** | **Дан и вече** | **Ноћ** |
| Пролећни циклус за 2023. | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | -3 | **57,3** | **55,3** | **51,5** | **65** | 55 |
| Јесењи циклус за 2023. годину | Гоце Делчева 1, Bankom d.o.o. | -3 | **55,1** | **55,7** | **52,1** | **65** | 55 |

- вредности које не прелазе дозвољени ниво за одређену зону и референтни временски период
- вредности које прелазе дозвољени ниво за одређену зону и референтни временски период

Анализирањем података може се видети да је на предметном подручју у већини мерења нивоа буке није долазило до прекорачења граничних вредности. У неколико случаја је био повишен ниво за 1-2 dBA.

## 6.10. Међусобни однос наведених чинилаца

Анализом стања животне средине на локацији планираног стамбено-пословног комплекса и у њеном непосредном окружењу, утврђено је да су идентификовани чиниоци у значајној међусобној интеракцији. Њихов утицај је условљен специфичним просторним положајем локације, високим степеном урбанизације и непосредном близином водног и приобалног подручја.

Природне компоненте простора (ваздух, вода, земљиште, биодиверзитет) повезане су са антропогеним утицајима (саобраћај, инфраструктура, изграђени објекти), што резултира кумулативним ефектима на квалитет животне средине. Истовремено, визуелне и пејзажне карактеристике простора утичу на начине и обим прихватљивог коришћења, док социо-економски услови усмеравају приоритете заштите и унапређења.

Синтезом свих параметара може се закључити да је потребно интегрално сагледавање мера заштите и уређења, како би се обезбедила функционална и еколошки одржива реализација планираног комплекса.

# 7.0. Опис чинилаца животне средине на које би Пројекат могао да утиче у току трајања целокупног Пројекта

## 7.1. Примењене технологије, употребљени материјал, пројектовани капацитет, конструкције, опрему, потрошњу енергије итд. у току извођења и експлоатације

У оквиру анализе утицаја на чиниоце животне средине током трајања целокупног Пројекта, посебан значај имају примењене технологије изградње и експлоатације, врсте и количине употребљених материјала, карактеристике пројектованих капацитета, конструктивна решења, уграђена опрема, као и обим потрошње енергије. Сви ови елементи имају директан или индиректан утицај на чиниоце животне средине као што су: квалитет ваздуха, земљиште, воде, бука, ресурси, као и на безбедност становништва и објеката. У наставку је дат преглед техничко-технолошких карактеристика Пројекта који су релевантни са аспекта заштите животне средине.

Планирана изградња стамбено-пословног комплекса на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, предвиђена је у фазама, с обзиром на комплексност садржаја и укупну површину објеката. Комплекс ће обухвати вишеспратне објекте различите намене: зграду за становање спратности 3По+П+42+ПС, хотелски објекат 3По+П+9, пословни објекат 3По+П+34+ПС и објекат са комерцијалним садржајима 3По+П+1. Сви објекти ће бити повезани заједничком подземном гаражом на три нивоа.

У току фазе реализације Пројекта, примењиваће се савремене технологије високоградње које обухватају конструктивне, завршне и инсталационе системе објеката. Грађевински радови укључују ископ земљишта за три подземне етаже, израду армирано-бетонске конструкције (темељи, зидови, плоче), монтажу фасадних система, као и уградњу свих неопходних инсталација - водоводних, канализационих, електроенергетских, термотехничких и телекомуникационих. Радови ће се изводити фазно, према динамици изградње и пројектној документацији. Изградња ће се спроводити применом савремених грађевинских технологија, при чему је носећа конструкција пројектована као армирано-бетонски скелет са плочама и зидовима од армираног бетона, док ће темељење бити изведено у складу са резултатима геотехничких истраживања. Извођење радова подразумева употребу механизације и материјала који испуњавају све релевантне техничке стандарде, при чему ће бити спроведене мере за адекватно управљање отпадом и заштиту животне средине. Механизација и опрема која ће се користити током реализације обухвата грађевинске дизалице, багере, камионе, бетономешалице, машине за армирање и друге алате потребне за монтажу и уградњу. Потрошња енергије у овој фази углавном се односи на дизел гориво за механизацију и електричну енергију за рад алата и осветљење градилишта. Привремене прикључке на електромрежу и водоводну мрежу обезбедиће извођач радова. Током извођења радова, очекују се емисије прашине, буке и вибрација, као и настанак грађевинског отпада. У току реализације Пројекта, биће примењене мере смањења утицаја: редовно заливање површина ради спречавања ширења прашине, ограничење радног времена у зонама осетљивим на буку, селективно прикупљање и одлагање грађевинског отпада, као и привремено уређене зоне за складиштење материјала и отпада.

У фази редовног функционисања, планирани стамбено-пословни комплекс обухватаће објекте различитих намена – стамбене, пословне, хотелске и комерцијалне садржаје. Објекти ће бити спратности до 42 етаже изнад земље и три нивоа подземне гараже. Комплекс ће бити у потпуности прикључен на јавну инфраструктуру: електроенергетску мрежу, водовод и канализацију, систем даљинског грејања и телекомуникационе системе. Очекује се интензивно коришћење простора, нарочито у зони пословних и комерцијалних садржаја. Планирана је примена енергетски ефикасних система

грејања, хлађења и вентилације, у складу са савременим стандардима одрживе градње. У енергетском блоку предвиђен је бивалентни систем, који подразумева употребу два различита извора енергије у циљу оптималног задовољавања енергетских потреба комплекса. Овакав систем омогућава аутоматско пребацивање на најпогоднији извор у зависности од тренутних климатских или енергетских услова, чиме се постиже већа енергетска ефикасност и поузданост у раду. За потребе комплекса, планирани су следећи системи:

- систем топлотне пумпе земља–вода, који користи геотермалне изворе. Топлота из земљишта се прикупља преко геотермалних сонди и транспортује до топлотне пумпе, која је дистрибуира кроз систем грејања. Ова технологија представља једно од најефикаснијих решења за загревање у урбаним целинама.
- систем топлотне пумпе вода–вода, који користи подземне или површинске воде као извор топлоте или као преносни медијум. Овај систем омогућава и грејање у зимском и хлађење у летњем периоду, уз висок степен енергетске ефикасности.
- систем гасне котларнице, који је пројектован као 100% резервни извор енергије за режим грејања. Котларница ће бити активирана у случају ванредних околности, односно уколико системи на обновљиве изворе енергије (геотермалне пумпе) не буду у функцији или у периоду повећане потрошње.
- систем вентилације, који ће бити пројектован и реализован у складу са стандардом ASHRAE 62.1 и LEED смерницама. Циљ је обезбеђивање оптималног квалитета ваздуха у затвореним просторима, уз истовремено очување енергетске ефикасности и здравих услова боравка. ASHRAE 62.1 прописује минималне захтеве за вентилацију у различитим типовима зграда, док LEED смернице подстичу пројектовање зграда са ниским еколошким отиском и високим комфорним карактеристикама.

Укупно посматрано, предвиђени енергетски системи доприносе смањењу потрошње енергије и емисија штетних гасова, као и унапређењу одрживости и квалитета животног и радног окружења унутар комплекса.

Употреба енергетски ефикасних система грејања, хлађења и вентилације, као што су топлотне пумпе, позитивно утиче на смањење потрошње енергије и смањење емисија гасова са ефектом стаклене баште. Међутим, резервни системи засновани на гасној котларници, у режимима повећане потрошње или хаварије, могу довести до привремених емисија у ваздух. Генерисање отпада током свакодневног коришћења комплекса захтева ефикасно управљање у складу са Законском регулативом, како би се спречило неконтролисано одлагање и загађење. Саобраћај у оквиру комплекса, као и рад техничких система, могу довести до пораста нивоа буке и утицаја на квалитет ваздуха, посебно у зонама гаража и прилазних путева. Примена зелених кровова, енергетски ефикасних уређаја и система контроле потрошње доприноси ублажавању ових утицаја и унапређењу одрживости Пројекта. Комплекс ће располагати значајним површинама јавног и приватног зеленог простора, укључујући озелењене кровове, дворишта и пешачке зоне, што ће допринети побољшању микроклиме и смањењу ефекта „топлотног острва“. Планирана је уградња уређаја за уштеду воде и евентуално прикупљање кишнице за наводњавање зелених површина.

У целини, Пројекат је конципиран тако да омогући функционално, безбедно и енергетски ефикасно коришћење простора, уз контролу потенцијалних негативних утицаја на животну средину током свих фаза животног циклуса комплекса.

## 7.2. Емисије загађујућих материја

### 7.2.1. Емисије загађујућих материја у ваздух

Емисија загађујућих материја у ваздух у току реализације - Извођење земљаних и осталих грађевинских радова на уређењу локације (припремни радови, геомеханичке

активности, нивелација и регулација терена), захтева ангажовање тешке механизације чији рад доводи до емисија у ваздух и појаве прашине. Посебно значајан утицај очекује се приликом ископа за потребе изградње троетажне подземне гараже, што подразумева дубоке и просторно обимне интервенције у тлу, праћене интензивним радом багера, камиона, дизалица и друге механизације. Током фазне изградње, прашина настала манипулацијом материјала и радом машина може значајно повећати концентрацију суспендованих честица у ваздуху (PM), што може негативно утицати на здравље становништва које живи и борави у непосредном окружењу, као и на природне екосистеме. Сагоревање горива у грађевинским машинама (булдожери, кранови, мешалице за бетон, транспортна возила) доводи до повећаних емисија угљен-диоксида ($CO_2$), азотних оксида ($NO_x$), угљен-моноксида (CO) и других штетних гасова. Поред непосредног утицаја на здравље становништва, ове емисије могу узроковати нарушавање локалне микроклиме, деградацију урбаног зеленила и утицати на квалитет животне средине у ширем градилишном појасу. Са циљем смањења наведених негативних утицаја, неопходно је применити одговарајуће мере као што су редовно заливање и влажење неасфалтираних и откривених површина ради спречавања развејавања прашине, коришћење технички исправне механизације са стандардизованим емисионим карактеристикама, ограничење непотребног рада мотора у празном ходу, као и усмеравање унутрашњег транспорта и допреме материјала на прецизно дефинисане трасе и у оквиру прописаног временског режима.

Ипак, с обзиром на планирани обим, временско трајање градње и број ангажованих машина и возила, очекује се да наведени негативни утицаји буду ограниченог интензитета и временски привременог карактера, те да неће изазвати значајне или трајне последице по животну и друштвену средину. Сви наведени утицаји престају завршетком грађевинских радова.

Емисија загађујућих материја у ваздух у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса - У току редовног функционисања на локацији јављаће се емисије у ваздух:

- током саобраћаја моторних возила која долазе и одлазе са паркинга (укупно 2182 места), приликом проласка и задржавања возила у подземној гаражи, као и услед кретања доставних и теретних возила која снабдевају комерцијалне и пословне просторе – при чему су главни извори емисије издувни гасови настали радом мотора у режиму кретања и празног хода;
- из кухиње ресторана и хотела су пара, масноће, производе сагоревања и непријатне мирисе. У кухињама које производе велики број масних испарења (при пржењу, печењу или гриловању) потребна је уградња филтера;
- стационарни извор емисија – резервни гасни котао капацитета 5 MW, који ће служити као допунски или резервни извор топлотне енергије. Иако се овај извор сврстава у мала постројења за сагоревање, потребно је обезбедити да буде опремљен уређајима за контролу емисија, како би се ограничили утицаји на квалитет ваздуха у непосредном окружењу.

У току редовног функционисања комплекса, очекују се емисије загађујућих материја у ваздух које су превасходно повезане са саобраћајем моторних возила унутар и око комплекса. Ове емисије настају током долазака и одлазака возила станара, запослених и посетилаца, као и током доставе робе за пословне и комерцијалне садржаје. Значајан део ових активности одвија се у оквиру подземне гараже, где се генеришу емисије издувних гасова услед кретања и паркирања возила, посебно на улазним и излазним рампама и током рада мотора у празном ходу. Укупно је планирано 2182 паркинг места, што указује на висок флукс возила, те се утицај саобраћаја и гараже посматра као јединствен извор емисија у урбаној микросредини. Издувни гасови обухватају угљен-моноксид (CO), угљен-диоксид ($CO_2$), азотне оксиде ($NO_x$) и честице (PM), чија концентрација зависи од фреквенције саобраћаја, режима вентилације и временских услова. Посебно треба нагласити да је у оквиру подземне гараже

планирана имплементација сложеног система вентилације и одимљавања, који укључује одсисну и натпритисну вентилацију, са аутоматизованом контролом концентрације CO и активирањем димоодводних система у акцидентним ситуацијама. Пројектовано струјање ваздуха, природна и механичка надокнада, као и контрола протока преко децентрализованих ревентилатора и клапни, омогућавају поуздану вентилацију свих нивоа гараже. У нормалним условима, системи раде у режиму редовне замене ваздуха, док у ванредним условима (на пример, пожар, висока концентрација CO), системи прелазе у безбедносни режим рада. Управо захваљујући овако дефинисаном систему техничке заштите, као и примени енергетски ефикасних уређаја и мерења квалитета ваздуха у реалном времену, очекује се да ће потенцијалне емисије бити контролисане и ограничене на микролокацијски утицај, без ширег негативног ефекта на квалитет амбијенталног ваздуха и здравље становништва. С обзиром на све предвиђене техничке мере, карактер и намену комплекса, као и пројектоване системе вентилације и управљања емисијама, не очекују се неконтролисани, нити значајни појединачни или кумулативни утицаји на квалитет ваздуха. Посебно се не очекују емисије већег обима од стране моторних возила у оквиру локације Пројекта, јер ће проток саобраћаја бити регулисан, а ваздух у подземним гаражама контролисани путем савремених система механичке и натпритисне вентилације. Такође, објекат се налази у зони са већ изграђеном или планираном саобраћајном инфраструктуром која омогућава несметан приступ, чиме се минимизује време задржавања возила у фази приступа и изласка, а самим тим и количина емитованих гасова.

У делу ресторана и хотела, емисије у ваздух потичу из кухињских система, пре свега у виду паре, масноћа, производа сагоревања и мириса. Кухиње у којима се обављају термички процеси (пржење, печење, гриловање) морају бити опремљене адекватним системима за пречишћавање, односно филтерима за задржавање масних и честица мириса. Пројектовање ових система вршиће се у складу са важећим санитарно-техничким прописима.

Стационарни извор емисија биће резервни гасни котао капацитета 5 MW. Иако гас као енергент има повољнији еколошки профил у поређењу са нафтом и угљем, и даље се очекују емисије CO и NOx. Међутим, због ограниченог капацитета и повременог рада у режиму резерва, ове емисије се сматрају занемарљивим. Уређај ће бити предмет редовног испитивања и мониторинга у складу са Уредбом о граничним вредностима емисија из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21), уз примену мера за природну или принудну вентилацију просторије котларнице.

Пројекат предвиђа и примену енергетски ефикасних система који директно доприносе смањењу емисија у ваздух. Ту спадају топлотне пумпе (земља–вода и вода–вода), које користе обновљиве изворе енергије, као и бивалентни систем који омогућава прелазак између различитих извора енергије у зависности од потреба и услова. Систем вентилације биће пројектован у складу са ASHRAE 62.1 и LEED смерницама, што ће обезбедити високе стандарде квалитета унутрашњег ваздуха, уз минималну енергетску потрошњу.

Утицаји на квалитет ваздуха током изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса биће контролисани, временски ограничени и углавном локализовани. Примена савремених техничких решења и система за уштеду енергије има за циљ значајно смањење укупних емисија, чиме се доприноси очувању квалитета ваздуха и климатске стабилности.

### 7.2.2. Емисије загађујућих материја у воде

Емисије загађујућих материја у воде (површинксе, подземне) у току релизације стамбено-пословног комплекса - Иако се локација налази на приближно 70 m од реке Дунав, директан утицај на речни екосистем током извођења радова се не очекује. Између грађевинске парцеле и водотока налази се Земунски кеј, који представља

уређени приобални појас са пратећом инфраструктуром и физичком баријером између локације и обале реке. Ова просторна одвојеност, заједно са применом прописаних техничких и еколошких мера заштите, онемогућава потенцијално директно испуштање загађујућих материја у Дунав. Стога се може закључити да планиране активности током изградње неће имати негативан утицај на квалитет воде или функцију речног екосистема

Међутим, изградња три подземне етаже гараже на локацији која се налази у непосредној близини реке Дунав (приближно 70 m од обале) подразумева извођење дубоког ископа испод постојеће коте терена, што захтева примену система за привремено снижавање нивоа подземних вода. У складу са технолошким решењем, планирано је фазно постављање система који обухвата изградњу заштитне дијафрагме и инсталацију 44 дубинска дренажна бунара, дубине до 33 m, опремљених подводним пумпама капацитета Q = 8 l/s. Дијафрагма зид ће се постављати по ободу ископа, са задирањем у непропусни геотехнички слој, чиме се обезбеђује и стабилност ископа и спречава улазак воде у зону градње. Примена оваквог система може проузроковати одређене утицаје на подземне воде и приобални хидродинамички режим. Снижавање нивоа воде може довести до поремећаја у природним токовима, ризика од смањења водоносног капацитета плитких слојева, па чак и до потенцијалног слегања терена, нарочито у зони суседних објеката. Уколико се не спроводи адекватан и континуиран мониторинг, могуће је неповољно дејство на стабилност подземних вода које гравитирају ка Дунаву, што може довести до измена у режиму подземног допуњавања реке. Међутим, с обзиром на привремени карактер активности и предвиђене мере техничке заштите, трајни и значајни утицаји на ниво и режим Дунавских вода се не очекује. Посебну пажњу потребно је посветити испумпаној води. Њено испуштање мора бити изведено у складу са условима надлежних водопривредних органа, како би се спречило директно или индиректно загађење реке Дунав или подземних токова. Уколико вода показује знаке замућености или контаминације, мора се претходно третирати и усмерити ка контролисаним одводним каналима.

У циљу реализације безбедног ископа за подземне етаже, предвиђена је изградња заштитног зида око целокупног обима ископа. Заштитни зид има двојаку функцију:

- обезбеђење стабилности и спречавање урушавања страна ископа;
- спречавање продирања подземних вода у темељну јаму.

Постављањем заштитног зида формира се затворена када, у оквиру које се предвиђа инсталација дубоких бунара. Циљ је континуирано црпљење подземних вода ради омогућавања радова у сувом, без ризика од плављења ископа. Оваквим системом омогућава се несметано извођење радова на конструкцији подземних етажа у складу са технолошким фазама градње.

Емисије загађујућих материја у воде (површинксе, подземне) у току редовног функционисања – Током редовног функционисања комплекса, не очекују се директне емисије загађујућих материја у површинске и подземне воде, с обзиром на то да ће све отпадне воде бити усмерене у јавни канализациони систем. Објекти ће бити прикључени на постојећу канализациону инфраструктуру, а прикупљање и одвођење отпадних вода биће уређено у складу са Условима имаоца јавних овлашћења. У зони подземне гараже биће постављени сепаратори масти и уља, с циљем спречавања продора потенцијално зауљених вода у земљиште. Објекти ће такође бити опремљени уређајима за уштеду воде и системима за сакупљање условно чистих отпадних вода са кровних површина ради њене поновне употребе за иригацију. Стога се може закључити да, уз поштовање мера управљања отпадним водама и контроле потенцијалних извора загађења, током експлоатације комплекса неће доћи до значајног утицаја на водне ресурсе.

Све пројектоване мере представљају контролисано управљање свим врстама отпадних вода, које ће настајати или бити на локацији стамбено-пословног комплекса, што представља услов и гаранцију за заштиту земљишта, површинских и подземних вода од загађивања.

### 7.2.3. Емисије загађујућих материја у земљиште

Емисије загађујућих материја у земљиште у току реализације стамбено-пословног комплекса - Током фазе реализације Пројекта могуће су емисије загађујућих материја у земљиште услед грађевинских активности, нарочито уколико не буде адекватне контроле руковања материјалима, горивом, уљима и другим опасним супстанцама. Потенцијални извори загађења земљишта укључују: просипање или цурење горива и мазива током рада механизације, недозвољено одлагање грађевинског отпада, као и проливање бетона и других грађевинских материјала ван предвиђених зона. Додатни ризик представљају активности повезане са бушењем, ископима и привременим складиштењем земљаног материјала, посебно у зонама са нестабилним или контаминираним земљиштем. У циљу спречавања контаминације, неопходно је спровести све мере предвиђене планом управљања отпадом и планом заштите животне средине током градње. То подразумева: обезбеђивање водонепропусне подлоге у зонама манипулације опасним материјама, примену мобилних посуда за привремено складиштење уља и горива, редовну контролу механизације и спречавање испирања или прања опреме на отвореним површинама. Такође је потребно обезбедити локације за привремено одлагање материјала и отпада, заштићене од инфилтрације у земљиште и падавина. Уз примену ових мера, ризик од негативног утицаја на земљиште може се свести на минимум и неће имати трајне последице.

Емисије загађујућих материја у земљиште у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса - У циљу спречавања загађења земљишта, стамбено-пословни комплекс ће бити опремљен системима за контролу и управљање отпадом, који обухватају зоне за одвојено прикупљање отпада, водонепропусне подове у гаражама и техничким просторијама, као и одговарајућу сигнализацију и опрему за брзу интервенцију у случају акцидентног просипања опасних или штетних супстанци. Редовно одржавање канализационих и инсталационих система, као и примена мера заштите животне средине, додатно смањују ризик од контаминације земљишта.

### 7.2.4. Емисије буке, вибрација

Утицаји који потичу од очекиване буке и вибрација у току реализације Пројекта - Извођење радова на локацији, изградње објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре, захтевају ангажовање механизације чији рад изазива емисију буке, а повремено и импулсне буке и појаву вибрација. Ниво буке који ће се емитовати зависи од врсте и карактера радова и карактеристика коришћене механизације. Процена је да ће у овој фази долазити до прекорачења нивоа буке на локацији, посебно при форсираном раду ангажоване механизације. Током фазне изградње, очекује се повећан ниво буке услед ангажовања грађевинске механизације, транспорта грађевинског материјала и других радова на терену. Емисија буке овог типа је краткотрајна, локалног је карактера и престаје по завршетку извођења грађевинских радова. Иако су ови утицаји временски ограничени, могу имати значајне ефекте на осетљива подручја у непосредном и ширем окружењу, уколико се радови не организују у складу са прописима и добром праксом у области заштите од буке.

Блок 11, као зона високе густине становања у непосредном окружењу локације изградње, представља осетљиво подручје на које емисија буке током извођења радова може имати потенцијално негативан утицај. Континуирана изложеност буци током дана може довести до нарушавања квалитета живота становништва, посебно ако се радови одвијају ван прописаних временских оквира. Како би се минимизирао негативан утицај, неопходно је ограничити радове на период од 7:00 до 19:00 часова у радним данима, користити грађевинску механизацију која испуњава стандарде у погледу емисије буке,

и применити привремене физичке баријере у правцу најближих стамбених објеката. Такође, препоручује се редовно информисање локалног становништва о фазама радова и потенцијално повишеним нивоима буке.

У циљу минимизирања утицаја буке током фазне реализације стабено-пословног комплекса, неопходно је:

- организовати грађевинске радове у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС“ бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравање и штетних ефеката буке у животној средини („Сл.гласник РС“ бр. 75/10);
- применити техничке мере за смањење буке (изолација извора буке, ограничење рада у ноћним часовима, употреба механизације са сертификатом о ниској емисији буке),
- обавештавати становништво о динамици радова.

Другу осетљиву целину представља Велико ратно острво, које обухвата значајна станишта за бројне врсте птица, укључујући и строго заштићене и миграторне врсте. Ово подручје, заједно са приобаљем и акваторијом реке Дунав, представља део еколошког коридора од међународног значаја, те је посебно осетљиво на поремећаје у акустичком амбијенту. Извођење радова који подразумевају повишене нивое буке у отвореном простору, нарочито током сезоне гнежђења птица (март–јул), може довести до поремећаја у понашању орнитофауне, ометања процеса гнежђења и напуштања станишта. Поред птица, повишена бука може негативно утицати и на остале делове фауне везане за приобаље и водене екосистеме, укључујући водоземце и сисаре који настањују приобалне појасеве. С тим у вези, потребно је посебну пажњу посветити временском планирању радова и, уколико је могуће, избећи извођење најинтензивнијих и најгласнијих активности током критичних периода за фауну. Такође се препоручује сарадња са управљачем заштићеног подручја ради благовременог дефинисања и примене додатних мера заштите природе.

Емисија буке у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса – Планирани комплекс обухвата стамбене и пословне садржаје, што подразумева интензивнију активност становништва, саобраћај, као и различите комерцијалне делатности, које су потенцијални извори буке и вибрација. Међутим, имајући у виду урбани карактер подручја у којем се налази предметна локација, као и намену простора у оквиру зоне М4 (мешовита зона градских центара више спратности), процењује се да бука настала у процесу редовног функционисања комплекса неће довести до значајног повећања постојећих нивоа буке, нити ће изазвати негативне кумулативне ефекте на животну средину.

У оквиру планираног комплекса, на основу Плана детаљне регулације за Блок 11 и део Блока 10 („Сл. лист Града Београда“, бр. 113/24), предвиђено је постављање хелиодрома на крову пословног дела објекта, на коти +154.90 m, односно на надморској висини од 231.90 m. Изградња и коришћење хелиодрома морају бити усклађени са важећим техничким и безбедносним прописима које дефинише Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Иако је инфраструктура хелиодрома пројектована као објекат ограниченог интензитета коришћења, свака операција полетања и слетања хеликоптера представља извор краткотрајне, али интензивне буке, која може утицати на животну средину, посебно у непосредном окружењу. Бука од авио-операција карактерише се наглим порастом интензитета, широким фреквентним спектром и израженим импулсним ефектима, што је чини потенцијално узнемиравајућом за становништво и фауну. Локација планираног стамбено-пословног комплекса, са предвиђеним хелиодромом на крову пословног дела објекта, налази се у оквиру условно-забрањене зоне летења LYR8, која обухвата ваздушни простор до висине од 3000 m и у којој је летење дозвољено искључиво у

оквиру специјалних летова уз претходно одобрење надлежног органа. Сходно томе, реализација хелиодрома захтева сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, а сва пројектно-техничка документација мора бити усклађена са Законом о ваздушном саобраћају и пратећим подзаконским актима који регулишу пројектовање, изградњу и употребу хелидрома. Поред тога, техничка решења морају бити усклађена са постојећом аеродромском и навигационом инфраструктуром у окружењу, као и са прописаним условима заштите и безбедности ваздушног саобраћаја. Оперативна употреба хелиодрома биће могућа искључиво под условом испуњења свих безбедносних критеријума и прибављања одговарајућих одобрења у складу са важећим процедурама. Имајући у виду да се хелиодром планира као објекат ограниченог интензитета коришћења, намењен превасходно за пословне и ванредне потребе, не очекује се да ће његова реализација имати негативан утицај на безбедност ваздушног саобраћаја, под условом да се све активности спроведу у складу са важећим прописима и у сарадњи са надлежним институцијама.

Најосетљивије је подручје високе густине становања у непосредном окружењу комплекса, где повишени нивои буке током авио-операција могу довести до поремећаја мировања, привременог смањења акустичког комфора и нарушавања квалитета живота становништва. Имајући у виду урбани карактер локације и класификацију зоне М4 (мешовита зона градских центара више спратности), у којој су присутне различите градске активности, процењује се да повремене операције хелиодрома неће довести до трајног или кумулативног повећања нивоа буке изнад прописаних граничних вредности, под условом да се примењују адекватне мере заштите. Поред утицаја на становништво, функционисање хелиодрома може имати и потенцијалне ефекте на орнитофауну и фауну Великог ратног острва и приобаља реке Дунав, које представљају станишта од међународног значаја за бројне строго заштићене и миграторне врсте птица. Бука хеликоптера током полетања, слетања и прелета може довести до стреса, ремећења понашања, ометања процеса гнежђења и напуштања гнезда, нарочито током сезоне гнежђења (март–јул) и миграционих пикова. Такође, сам хелиодром као инфраструктурни елемент може представљати просторну и акустичку баријеру која ремети природне обрасце кретања птица. У циљу минимизирања утицаја хелиодрома на животну средину, препоручује се примена следећих мера:

- ограничење броја полетања и слетања на најмању неопходну меру;
- дефинисање коридора лета који минимизују прелет осетљивих зона као што су приобаље и Велико ратно острво;
- забрана обављања летова у ноћном периоду, осим у случајевима хитне медицинске или техничке интервенције;
- избегавање летова током сезоне гнежђења птица (март–јул) и током периода интензивних миграција;
- спровођење редовног мониторинга нивоа буке током експлоатације хелиодрома;
- сарадња са управљачем заштићеног подручја ради правовременог уочавања и ублажавања евентуалних негативних утицаја на фауну.

Планирани хелиодром намењен је превасходно за потребе пословне намене и ванредне ситуације, те се не очекује његова интензивна или континуирана употреба. Имајући у виду предвиђени ограничени обим експлоатације и примену мера заштите животне средине, не очекује се трајно нарушавање акустичких услова животне средине, нити значајан негативан утицај на становништво и орнитофауну у ширем подручју.

### 7.2.5. Емисије јонизујућег и нејонизујућег зрачења

У оквиру планираног стамбено-пословног комплекса, укључујући све пратеће садржаје и инфраструктуру, не предвиђа се коришћење извора јонизујућег зрачења, као што су радиоактивни изотопи или уређаји који производе јонизујуће зрачење. Сходно томе, не

очекују се емисије јонизујућег зрачења нити било какви ризици по животну средину и здравље становништва.

У погледу нејонизујућег зрачења, могући извори обухватају уређаје за комуникацију и навигацију који се могу користити у оквиру хелиодрома, електроенергетску инфраструктуру (трансформаторе, кабловске водове), као и опрему за климатизацију и вентилацију. Сви наведени системи, уколико се примене у складу са важећим техничким и безбедносним прописима, не производе нивое електромагнетног зрачења који би прелазили граничне вредности прописане Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Сл. гласник РС”, бр. 104/09). Сходно томе, не очекује се значајан утицај нејонизујућег зрачења на здравље становништва или чиниоце животне средине у зони утицаја Пројекта.

### 7.2.6. Емисије светлости, топлоте

Емисија светлости је повезана искључиво за обележавањем објеката велике висине ради безбедности ваздушног саобраћаја. Према условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, планирани комплекс, који укључује стамбену и пословну кулу висина 153,21 m и 150,00 m, мора бити означен као препрека у ваздушном простору, у складу са важећим прописима. На највишим тачкама ових објеката биће постављене блескајуће (флеш) светиљке беле боје, високог интензитета „тип А“, са хоризонталним покривањем од 360°, фреквенцијом блескања од 40 до 60 у минути и интензитетом светлости у складу са Правилником о обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Сл. гласник РС“, бр. 39/21 и 25/24). На половини висине истих објеката, на страни окренутој ка реци, биће постављене светиљке средњег интензитета „тип Ц“, црвене боје, фиксног сјаја, у складу са техничким спецификацијама прописаним у релевантним табелама наведеног правилника и Правилника о издавању сертификата аеродрома („Сл. гласник РС“, бр. 11/17, 16/19, 78/21, 78/22 и 89/24). Светиљке ће бити повезане на редовно и резервно напајање, с тим да резервно напајање мора аутоматски преузети функцију у року до 15 секунди од нестанка основног извора енергије. За исправност и одржавање светала одговоран је носилац права располагања објектом.

С обзиром на то да је светлосни систем предвиђен искључиво за обележавање високих објеката ради безбедности ваздушног саобраћаја, као и да се користе технички стандарди који ограничавају правац, интензитет и фреквенцију светлосног зрачења, не очекује се да ће емисије светлости имати негативан утицај на фауну. Светлосни снопови су усмерени у строго дефинисаним угловима, без расипања према тлу и околним стаништима, при чему се не користи континуирано осветљење, већ импулсна светла са прилагођеним интензитетом у зависности од амбијенталне осветљености. Овакве техничке карактеристике значајно смањују могућност дезоријентације или ремећења понашања птица и других животињских врста у окружењу, нарочито у приобалном појасу и на Великом ратном острву.

У оквиру планираног стамбено-пословног комплекса, не предвиђају се извори топлоте који би могли довести до емисија топлотног зрачења од значаја за животну средину. Употреба термотехничких и расхладних система у оквиру објеката неће производити топлотна зрачења која би имала утицај ван габарита објеката, нити се очекује пренос топлоте у отворени простор таквог интензитета који би могао утицати на квалитет животне средине.

### 7.2.7. Појава непријатности у току извођења и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса

Током фазе изградње, очекују се појачане емисије буке, прашине и повећан интезитет саобраћаја, услед ангажовања грађевинске механизације и транспорта материјала. Ове појаве могу довести до привременог смањења квалитета животног окружења, нарочито у насељима у непосредном окружењу градилишта (Блок 11), као и на просторима од посебног значаја за рекреацију становништва као што је Земунски кеј. У

тим зонама могу се јавити визуелни и функционални дискомфор, као и привремене промене у режиму коришћења јавних површина. Непријатности ће бити временски ограничене на период трајања радова и могу се ублажити применом мера као што су: заливање површина ради спречавања развејавања прашине, ограничавање радова на дане и периоде дозвољене законом (07:00–19:00), коришћење савремене механизације са смањеном емисијом буке и праћење квалитета ваздуха у зони градилишта, као и благовремено обавештавање становништва и корисника јавних простора о времену и врсти радова.

У току редовног функционисања комплекса, могуће непријатности за становништво пре свега се односе на пораст интензитета саобраћаја, услед већег броја корисника, посетилаца и станара. Међутим, у складу са планираним капацитетом гаражног простора (у подземним етажама објеката), који одговара броју стамбених и пословних јединица, очекује се да интерни саобраћајни систем задовољи потребе будућих корисника без значајног преоптерећења постојеће путне инфраструктуре у окружењу. Саобраћајни приступ биће организован у складу са решењем из пројектно-техничке документације и саобраћајним условима надлежног органа. Саобраћајно оптерећење - У оквиру Студијске анализе, утицај на саобраћајно оптерећење, извршена је процена изворно–циљног саобраћаја за будуће стање (2027. година), применом идентичне методологије као за постојеће стање (2021. година). Саобраћајна прогноза је рађена кроз макро симулацију у програму Visum, користећи релевантне матрице кретања, као и податке о планираним садржајима у предметној зони. Резултати симулације показују повећање укупног оптерећења на уличној мрежи, посебно дуж Булевара Николе Тесле, где је у јутарњем вршном сату забележено повећање од 19,13% у смеру ка Новом Београду и 15,63% у смеру ка Земуну. Упркос порасту саобраћајног оптерећења, анализа показује да ниво услуге на главним саобраћајницама остаје на задовољавајућем нивоу. Булевар Николе Тесле, као главна саобраћајница са по три траке у оба смера, задржава ниво услуге „Ц“. Исти ниво услуге имају и Булевар Маршала Толбухина, Улица Алексиначких рудара, као и приступне блоковске саобраћајнице. То указује на способност мреже да апсорбује додатни саобраћај без значајног погоршања услова кретања. На микро нивоу, у непосредном окружењу комплекса, уочене су минималне промене у параметрима саобраћајних токова. Просечне брзине кретања су благо смањене и износе око 40 km/h. Временски губици су повећани, али не у мери која би указивала на критично оптерећење мреже. Број заустављања по возилу остао је испод 2, што додатно потврђује да ће и у будућем стању проточност саобраћаја бити задовољавајућа. У циљу очувања функционалности саобраћајне мреже у будућности, независно од изградње планираног комплекса, препоручује се увођење мера као што су пројекат зонског управљања семафорисаним раскрсницама, постављање дирекционих сигнала и додатних трака за лево скретање, као и унапређење детекторских система на раскрсницама. Такође, потребно је радити на реконструкцији улица и раскрсница ради повећања капацитета, као и на развоју алтернативних видова превоза – метроа, речног таксија, трамвајског система и бициклистичке инфраструктуре. Организација стационарног саобраћаја у оквиру комплекса биће решена поделом јавног и приватног приступа подземној гаражи, са применом савремених електронских система као што су ТАГ уређаји и мобилне апликације за кориснике. Колски прилази ће бити добро обележени и прилагођени различитим категоријама корисника, чиме ће се обезбедити висока ефикасност и безбедност у кретању возила.

На крају, може се закључити да ће, и поред повећаног саобраћајног оптерећења, изградња планираног комплекса у Блоку 11 бити могућа без угрожавања функционалности постојеће уличне мреже. Саобраћај ће се и даље одвијати несметано, под условом да се реализују предложене мере унапређења. Планирани садржаји ће такође стимулисати развој јавног превоза, што ће допринети одрживом саобраћајном систему у ширем подручју.

Иако се у оквиру планираног комплекса предвиђа повећање броја становника кроз изградњу 542 стамбене јединице, што ће неминовно утицати на демографску структуру микролокације, не очекује се трајно преоптерећење постојећих капацитета нити значајно смањење квалитета живота становништва у ширем окружењу. Повећање броја станара је у складу са планским документима и урбанистичким параметрима зоне М4, која подразумева високу густину становања. Истовремено, техничка и комунална инфраструктура биће проширена и прилагођена новом капацитету, у складу са условима надлежних јавних предузећа, што ће обезбедити несметано функционисање мреже и услуга. Имајући у виду урбани контекст општине Земун, као и чињеницу да се ради о регулацији у постојећем грађевинском подручју, ново насељавање се не сматра фактором који би трајно нарушио просторни, функционални или социјални баланс подручја. Када је реч о оптерећењу комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска и телекомуникациона мрежа), не очекује се појава преоптерећења система, јер је планирано њихово проширење, премештање или техничко прилагођавање капацитета, у складу са Условима имаоца јавних овлашћења.

Утицај на орнитофауну, посебно у делу приобаља и Великог ратног острва, односи се пре свега на потенцијално узнемиравање током фазе изградње и током повремених операција хелиодрома. Током гнездећих сезона (март–јул), орнитофауна је осетљива на повишене нивое буке, вибрације и интензивна светлосна дејства. Мере ублажавања ових утицаја укључују планирање најинтензивнијих радова ван сезоне гнежђења, примену физичких баријера према приобаљу, као и дефинисање режима коришћења хелиодрома у координацији са управљачем заштићеног подручја.

Високи објекти у оквиру планираног комплекса могу условити промене у визуелној перцепцији простора, што може бити предмет различитих естетских оцена, али се, имајући у виду савремени архитектонски концепт и урбани карактер постојећег окружења, не очекује да ће доћи до значајног нарушавања просторног амбијента и визуелног идентитета локације и ширег подручја.

Додатно, у оквиру могућих непријатности које се односе на квалитет животног амбијента, разматра се и потенцијални утицај високих објеката на микроклиматске услове, пре свега у погледу струјања ваздуха, умањења природне осветљености, осунчаности станова и појаве локалног загревања. Велике висине објеката (преко 150 m) и употреба стаклених фасада могу изазвати забринутост због могућег смањења природне вентилације и природне осунчаности у приземним зонама, као и доприноса ефекту урбаног топлотног острва током летњег периода. Међутим, на основу расположивих података, као и у складу са стандардима урбанистичког и архитектонског планирања, не очекује се значајно заустављање струјања ваздуха, нити мерљиво повећање просечне температуре у зони утицаја. Високи објекти не функционишу као потпуне баријере, већ локално мењају правац и интензитет струјања, што је у пројекту третирано кроз обликовање, оријентацију и размак између зграда. Уз то, применом вентилисаних фасада, нискоемисионих и рефлектујућих површина, као и формирањем зелених површина на крововима и приземљу, предвиђене су мере за ублажавање свих потенцијалних непријатности овог типа. Сходно наведеном, не очекује се трајно нарушавање микроклиматских услова у окружењу Пројекта.

Уз примену прописаних техничких, еколошких и организационих мера, све појаве непријатности могу бити ефикасно контролисане и сведене у оквире који не доводе до трајног или значајног утицаја на квалитет животне средине и здравље становништва или очување биодиверзитета у ширем окружењу Пројекта.

## 7.3. Негативно деловање очекиваних остатака, настанак, одлагање и поновно искоришћавање отпада у току извођења и експлоатације

### 7.3.1. Настанак, одлагање и поновно искоришћавање отпада у току извођења радова

Настанак, одлагање и поново искоришћавање отпада у току извођења свих радова на локацији планираног стамбено-пословног комплекса су кључни аспекти одрживог развоја и заштите животне средине. Свака фаза захтева пажљиво планирање како би се минимизирали негативни утицаји на животну средину.

Напомена: У оквиру поступка процене утицаја на животну средину за планирану фазну изградњу стамбено-пословног комплекса на кп.бр. 2442/1 КО Земун, напомиње се да се, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 од 03.02.2025. године, предметна процена односи искључиво на изградњу објеката, док активности рушења постојећих објеката и припремни радови нису њима обухваћени. Ови радови су реализовани у претходном периоду као засебне фазе. За рушење хотела „Југославија“ прибављено је Решење надлежног органа и урађен План управљања отпадом од рушења, док је за припремне радове издата грађевинска дозвола и спроведен поступак одлучивања о потреби процене утицаја, који је обустављен с обзиром да се пројекат не налази на Листама из Уредбе. Сви радови су спроведени у складу са законском регулативом пре подношења захтева за ову процену, која се односи искључиво на фазну изградњу комплекса на већ припремљеном терену.

Током фазне изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом (спратности 3По+П+42+ПС – становање, 3По+П+9 – хотел, 3По+П+1 – комерцијални садржаји, и 3По+П+34+ПС – пословање), на катастарској парцели број 2442/1, КО Земун, ГО Земун, Град Београд, очекује се настанак различитих врста отпада, карактеристичних за грађевинске радове великих размера.

Управљање отпадом од грађења и рушења је скуп активности и мера које обухватају одвојено сакупљање, разврставање, транспорт, складиштење, припрему за поновну употребу, поновно искоришћење и/или одлагање грађевинског отпада. Отпадом од грађења и рушења управља се у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр.109/25) и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. Гласник“ бр. 93/23, 94/23-исправка).

Најзначајније категорије отпада од грађења и рушења које ће се генерисати у току извођења радова обухватају:

- инертни отпад (бетон, армирани бетон, опека, креп, малтер, земља и камен);
- неопасан комунални отпад (амбалажни материјал, папир, картон, пластика, дрво, метални остаци);
- мање количине опасног отпада (отпадна мазива и уља, остаци боја, лепкова, растварача, паковања од хемикалија).

Сав отпад који ће се генерисати при реализацији стамбено-пословног комплекса, биће привремено ускладиштен на дефинисаној микролокацији, на месту настанка, а у поступку управљања предавати надлежном јавном комуналном предузећу или оператеру који поседује дозволу за управљање отпадом.

Целокупан процес руковања отпадом биће праћен вођењем одговарајуће документације и евиденције, у складу са Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24), као и другом релевантном законском регулативом и подзаконским актима. На тај начин ће се обезбедити контрола, смањење и правилно управљање отпадом током трајања грађевинских радова, са циљем минимизовања негативних утицаја на животну средину.

Планирани обим, трајање радова и обим ангажоване механизације намећу обавезу управљања животном средином, пре свега управљања токова отпада на градилишту и поступања, у складу са прописаним мерама превенције, спречавања, заштите и праћења стања.

### 7.3.2. Настанак, одлагање и поновно искоришћавање отпада у току редовног функционисања стамбено пословног комплекса

У току редовног функционисања планираног стамбено-пословног комплекса на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, очекује се настанак различитих врста отпада који ће проистицати из активности корисника простора (станара, запослених у пословним садржајима, гостију хотела и посетилаца комерцијалних зона). Управљање овим отпадом организовано је у складу са законском регулативом и подзаконским актима, уз примену интерног система сакупљања, сортирања и привременог складиштења.

Централна просторија за отпад представља кључну тачку система управљања отпадом на локацији. Смештена је у приземљу објекта, са директним приступом, што омогућава несметано манипулисање и приступ возила надлежне комуналне службе. У оквиру ове просторије обезбеђени су услови за одвојено прикупљање различитих категорија отпада – комуналног, биоразградивог, рециклабилног, отпадног уља и повремено настајућег опасног отпада. Просторија је опремљена хладњачом за органски отпад, пресом, зоном за прање контејнера и простором за разврставање, чиме се обезбеђује санитарно безбедно и еколошки прихватљиво поступање са отпадом. Детаљан приказ управљања свим генерисаним отпадом дат је у поглављу 3.5. Студије.

Уз стриктно поштовање услова ималаца јавних овлашћења, надлежних органа, организација и предузећа, законских прописа, мера превенције, спречавања, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире потенцијалних утицаја, предметни Пројекат је одржив и еколошки прихватљив.

## 7.4. Врсте и очекиване количине емисија гасова са ефектом стаклене баште у току извођења и редовног функционисања комплекса

У току фазе изградње, основни извор емисија гасова са ефектом стаклене баште биће грађевинске машине и транспортна средства која користе фосилна горива, најчешће дизел. Рад машина као што су булдожери, кранови, камиони и цементне мешалице доводи до емисије угљен-диоксида ($CO_2$), азотних оксида ($NO_x$), угљен-моноксида (CO), чврстих честица (PM), као и мањих количина метана ($CH_4$) и неметанских угљоводоника (NMVOC). Ипак, с обзиром на ограничен број механизације и релативно кратак период радова, утицаји овог типа биће привремени, локализовани и неће имати дугорочне последице на животну и друштвену средину.

У фази редовног функционисања комплекса, предвиђено је да објекти користе обновљиве изворе енергије и ефикасне системе за грејање и хлађење. Посебно је значајно то што је Пројекат ослоњен на примену топлотних пумпи, што омогућава искоришћавање геотермалне енергије и смањује потребу за фосилним горивима. Овакво решење у великој мери смањује емисије $CO_2$ током редовног функционисања зграда, у поређењу са класичним системима грејања на гас или лож-уље.

Поред обновљивих извора енергије, у оквиру објеката предвиђене су и мере унапређења енергетске ефикасности. У складу са Елаборатом о енергетској ефикасности, због великог удела застакљених површина на фасадама, пројектовано је решење високих енергетских перформанси у виду фасаде типа зид-завеса, са унапређеним термопрекидима и трослојним нискоемисионим стакло-пакетима. Све позиције термичког омотача пројектоване су тако да испуњавају прописане услове дозвољеног пролаза топлоте, као и остале захтеве грађевинске физике, укључујући

дифузију водене паре и летњу термичку стабилност. На основу спроведене анализе, објекат као целина испуњава услове за енергетску сертификацију и сврстан је у Ц енергетски разред, на граници према Б разреду, чиме су испуњени сви захтеви важеће регулативе у области енергетске ефикасности.

Такође, објекти су пројектовани са фасадама од енергетски ефикасног термички контролисаног стакла, уз примену система за контролу прегревања (спољне заштите од сунца, рефлективне површине, зелене површине у приземљу), чиме се значајно умањује могућност појаве локалног загревања простора. Уз то, отворене површине и зеленило у оквиру комплекса делују као фактори климатске регулације. Стога се не очекује негативан утицај на биљни и животињски свет, нити на здравље становништва у широм окружењу комплекса.

Емисије гасова са ефектом стаклене баште у фази изградње ће бити краткорочне и ограниченог интензитета, док ће у фази редовног функционисања комплекса оне бити сведене на минимум захваљујући применама енергетски ефикасних решења и обновљивих извора енергије. Укупни утицај на климатске факторе биће незнатан и под потпуном контролом, без ризика за животну средину ширег подручја.

## 7.5. Подложност Пројекта климатским променама у току извођења и редовног функционисања

Пројекат изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса реализује се у урбаном подручју, у климатској зони умерено-континенталног типа, која већ бележи пораст средње годишње температуре, учесталије топлотне таласе, промене режима падавина и повећан ризик од екстремних временских појава. У том контексту, од значаја је процена подложности Пројекта климатским променама, како током извођења радова, тако и у фази редовног функционисања објеката.

У току извођења радова, уз примену добрих пракси управљања градилиштем, укључујући организовање радова и обезбеђивање привремене заштите грађевинских материјала и механизације, неће имати значајног утицаја.

У фази експлоатације, стамбено-пословни комплекс је пројектован уз примену принципа енергетске ефикасности и отпорности на климатске утицаје. Елементи термичког омотача зграде (фасаде, кровови, прозори и сл.) димензионисани су тако да обезбеде добру термичку стабилност током лета, смањујући потребу за климатизацијом и тиме смањујући емисије гасова са ефектом стаклене баште. Такође, избор материјала отпорних на промене температуре.

Узимајући у обзир све наведено, може се закључити да Пројекат неће утицати на климатске промене шире просторне целине, јер су у фази пројектовања и планирања предвиђене мере адаптације и техничка решења.

## 7.6. Коришћење природних вредности, посебно земљишта, воде и биљног и животињског света у току извођења и експлоатације

Реализација планираног стамбено-пословног комплекса неће захтевати посебно коришћење природних обновљивих, необновљивих (тешко обновљивих) ресурса, ван норми и стандарда предвиђених за изградњу објеката и пратеће инфраструктуре, с обзиром да су сви параметри у складу са важећим планском документацијом. Нема посебних захтева за потрошњом земљишта као важног природног ресурса, а намена објекта не захтева посебну потрошњу осталих природних обновљивих и необновљивих ресурса.

У току експлоатације, коришћење природних вредности биће сведено на рационалну употребу воде, енергије и комуналне инфраструктуре. Вода ће се користити за санитарне и противпожарне потребе, као и за иригацију зелених површина. У ту сврху

предвиђено је снабдевање из јавне водоводне мреже, као и додатно коришћење кишнице која ће се сакупљати у резервоару и користити за заливање. Уређен је систем по зонама са потребним пумпним постројењима и резервним напајањем (дизел генератор), чиме се обезбеђује стабилност и ефикасност у снабдевању.

У објекту ће се користити електрична енергија из јавне дистрибутивне мреже, преко три трафо-станице, са укупном инсталираном снагом прилагођеном за сваки појединачни објекат у комплексу. Поред тога, у циљу смањења енергије и унапређења енергетске одрживости, предвиђена је интеграција система обновљивих извора енергије, као што су топлотне пумпе типа земља–вода и вода–вода. Ови системи користе природну топлоту земљишта и подземних вода за грејање и хлађење, чиме се минимизује потреба за фосилним горивима и смањује утицај на животну средину.

Пројекат не подразумева коришћење биљног и животињског света као ресурса, нити се реализује у близини заштићених природних добара, еколошки значајних подручја или станишта осетљивих врста. Уређење комплекса предвиђа озелењавање и садњу декоративних и аутохтоних врста, чиме се унапређује микроклима и подстиче урбана биодиверзитетска вредност простора.

Укупно посматрано, коришћење природних вредности је у складу са наменом простора, прописаним урбанистичким условима и принципима енергетске одрживости. Применом енергетски ефикасних система, рационалним управљањем водом и интеграцијом обновљивих извора енергије, знатно се умањује утицај на природне ресурсе, а ниво експлоатације природних вредности остаје у оквиру дозвољених и контролисаних граница.

## 7.7. Кумулативне утицаје Пројекта с утицајима других спроведених, одобрених, повезаних или планираних пројеката на географском подручју места извођења пројекта

Могућа кумулативна дејства са другим реализованим пројектима на локацији и окружењу, могу се дати на основу анализе и карактеристика предметног Пројекта и осталих пројеката, могућих утицаја из окружења и вредновања могућих узајамних утицаја.

У циљу сагледавања могућих кумулативних утицаја на животну средину, извршена је анализа просторне, функционалне и временске повезаности предметног Пројекта са другим планираним и постојећим пројектима у његовом непосредном и ширем окружењу. Поред већ реализованих урбаних садржаја у зони Блока 10 и 11, обухваћени су Пројекти парка „Ушће“, који се просторно и функционално ослања на предметну локацију. У оквиру тог Пројекта, планирани су бројни објекти јавне намене и културног значаја, од којих се најближи – пројекат изградње акваријума налази на мање од 100 m од предметне парцеле. Поред акваријума, планирани су и Природњачки музеј, Музеј 21. века, панорамски точак, летња бина, као и канализациона црпна станица КЦС1 „Ушће-нова“ и реконструкција инфраструктуре на Дунавском кеју. За неке од ових пројеката већ су поднети захтеви за издавање локацијских услова, док су неки у фази припреме реализације.

Узимајући у обзир просторну близину ових пројеката, као и могуће преклапање периода изградње, постоји могућност настанка краткотрајних, али потенцијално изражених кумулативних утицаја током фазе извођења радова. То се пре свега односи на:

- повећање емисија прашине и издувних гасова, као последица рада великог броја грађевинских машина у ограниченом урбаном простору;
- повећање буке, услед истовременог ангажовања механизације и интензивних грађевинских активности на више локација;

- оптерећење локалне саобраћајне и комуналне инфраструктуре, посебно у погледу привремене логистике, транспорта и приступа градилиштима;
- могућност ремећења микроклиме и угрожавања делова постојећих зелених површина, уколико не буде координације приликом реализације појединачних делова парка и приобаља.

Иако се предметни Пројекат реализује на парцели која је већ урбанистички припремљена, његова реализација може допринети укупном привременом оптерећењу урбане матрице, посебно у контексту блиског контакта са густо насељеним блоковима у окружењу.

Са друге стране, у фази редовног функционисања, не очекују се значајни кумулативни утицаји. Функционална намена комплекса (становање, пословање, угоститељство) је усклађена са планским решењима и не представља значајан извор загађења или негативног утицаја. Пројекат је заснован на применама енергетски ефикасних решења, обновљивих извора енергије (топлотне пумпе земља–вода и вода–вода), рационалном коришћењу воде и систему за сакупљање кишнице, чиме се потенцијални утицаји значајно смањују.

Краткорочни кумулативни утицаји у току изградње постоје, нарочито ако дође до паралелне реализације више пројеката, али се њихов интензитет може успешно контролисати и ублажити фазном динамиком радова, координацијом међу инвеститорима и применом мера заштите животне средине. С тим у вези, препоручује се:

- континуирана координација радова стамебно-пословног комплекса и других Пројеката;
- успостављање механизама праћења стања животне средине у току изградње (мониторинг квалитета ваздуха, буке, воде);
- благовремено обавештавање становништва о динамици радова и мерама ублажавања утицаја.

## 7.8. Утицаји на здравље становништва

Током фазе изградње планираног комплекса, могу се очекивати појачане емисије буке, прашине и повећан интензитет саобраћаја, што може довести до привременог смањења квалитета животног окружења и изазвати непријатности за становништво у непосредној околини градилишта, посебно у насељима попут Блока 11 и у зонама као што је Земунски кеј. Ове појаве могу утицати на физичко и ментално здравље становништва кроз појаву стреса, дискомфора, смањење квалитета ваздуха и поремећај у свакодневним активностима. Међутим, све неповољне појаве су временски ограничене и могу се ублажити предвиђеним мерама као што су: заливање површина ради смањења прашине, ограничавање буке кроз рад само у законом дозвољеном временском оквиру, као и употреба савремене механизације са смањеним нивоима емисија.

У фази експлоатације, повећани интензитет саобраћаја, као последица већег броја станара и посетилаца, потенцијално може допринети порасту загађења ваздуха и буке. Ипак, процене показују да ће ниво услуге на главним саобраћајницама остати задовољавајући, што указује на контролисани утицај на здравље становништва. Поред тога, планирана је организација интерног саобраћаја и гаражних капацитета у складу са бројем јединица, што ће спречити локално преоптерећење.

Одређени утицаји на здравље могу се јавити и као последица микроклиматских промена, посебно у приземним зонама услед изградње високих објеката. Могућа је редукција природне осветљености, смањење струјања ваздуха и локално повећање температуре. Ипак, ови ефекти су ублажени архитектонским решењима као што су

вентилисане фасаде, примена нискоемисионих и рефлектујућих површина, као и формирање зелених кровова и приземних зеленила.

Додатна пажња посвећена је и заштити орнитофауне у приобаљу, нарочито током сезоне гнежђења, чиме се индиректно утиче и на очување здравог животног амбијента за становништво. Све наведене мере имају за циљ да очувају здравље становништва и сведу све ризике на минимални ниво, чиме се обезбеђује да пројекат не доведе до трајних или значајних негативних утицаја на здравље људи у ширем окружењу.

## 7.9. Утицаји на екосистем

Планирани простор за изградњу налази се у алувијалној равни реке Дунава, на надморској висини од 75,5 до 77,10 m, што терен чини равним и повољним за грађевинске активности. Локација је већ раније била изграђена и на њој се налазила зграда хотела „Југославија“, која је у међувремену уклоњена, те је простор припремљен за нову изградњу. Са становишта очуваности природних вредности, сам терен не представља значајно станиште за флору и фауну, нити поседује природне елементе високог еколошког квалитета.

Ипак, локација се налази у непосредној близини значајних природних и културно-историјских подручја. Са једне стране, граничи се са приобалним појасом Дунава, у близини заштићеног природног добра „Велико ратно острво“, које представља једно од најзначајнијих станишта птица у градском подручју. Са друге стране, у оквиру ширег подручја налази се и еколошки значајна целина „Ушће Саве у Дунав“, која обухвата сложене водене и приобалне екосистеме. Иако сам простор планиране изградње не припада овим зонама, постоји потенцијал за индиректне утицаје на екосистеме током фазе изградње и редовног функционисања.

Најзначајнији могући утицаји односе се на фазу извођења радова, када може доћи до повећања нивоа буке, вибрација, емисије прашине и светлосног загађења. Ове појаве могу утицати на птице, нарочито током сезоне гнежђења (март–јул), као и на стабилност водених екосистема услед ризика од загађења површинских вода. Такође, постоји могућност привременог узнемиравања локалне фауне услед појачаног кретања механизације, транспорта и људи.

У циљу ублажавања ових утицаја, неопходно је спровести одговарајуће мере заштите животне средине. Пре свега, потребно је планирати најинтензивније грађевинске радове ван сезоне гнежђења птица, односно између августа и фебруара. Поред тога, препоручује се постављање физичких баријера према приобаљу и организација радова на начин који минимизује емисије буке и светлости. Контрола отпадних вода, спречавање просипања материјала и употреба грађевинских техника које не утичу негативно на квалитет воде, такође су кључне мере.

С обзиром на постојећу намену и изграђеност простора, као и на чињеницу да не долази до директног заузимања заштићених подручја, утицаји на екосистем се оцењују као умерени и привремени. Предложене мере ублажавања, уколико се адекватно спроведу, могу у значајној мери елиминисати потенцијално негативне утицаје на животну средину. У том смислу, изградња планираног комплекса не представља озбиљну претњу очувању биодиверзитета и еколошке стабилности ширег подручја.

## 7.10. Утицаји на насељеност, концентрацију и миграцију становништва

Изградња планираног комплекса, који обухвата 542 стамбене јединице и пословне садржаје, има директан утицај на демографску структуру микролокације. Повећање броја станара условиће пораст насељености у оквиру предметне зоне, што ће довести до промене у густини становништва и концентрацији активности у односу на претходно стање, када је простор био делимично напуштен и слабо настањен након уклањања објекта хотела „Југославија“.

Планирани пораст броја становника је у складу са урбанистичким параметрима зоне М4, која подразумева високу густину становања, те се овакво насељавање не сматра неуобичајеним за овај део града. С обзиром на то да се ради о регулацији у оквиру постојећег грађевинског подручја, ново насељавање се не посматра као фактор који би нарушио просторни или функционални баланс подручја. Напротив, може се очекивати оживљавање градског ткива, повећање економске активности и унапређење услова живота кроз развој нове инфраструктуре и садржаја.

У погледу миграционих кретања, изградња новог стамбено-пословног комплекса може подстаћи унутрашњу миграцију становништва ка овој локацији, нарочито у оквиру Града Београда. Атрактивност локације, урбана опремљеност, близина Дунава и рекреативних зона (Земунски кеј), као и добра повезаност са другим деловима града, чини ову зону пожељном за досељавање становника средњих и виших примања. Ипак, не очекује се да ће ови процеси довести до већег одлива становништва из других урбаних зона, већ се ради о уравнотеженом прераспоређивању унутар ширег градског подручја.

Са становишта утицаја на друштвену средину и просторну структуру насељености, Пројекат не носи ризике по социјалну стабилност. Нове стамбене и пословне јединице биће интегрисане у постојећу урбану матрицу, а техничка и комунална инфраструктура ће бити проширена у складу са планираним капацитетом. Ово ће омогућити несметано функционисање мреже и услуга, без преоптерећења јавних ресурса.

Укупан утицај планираног Пројекта на насељеност, концентрацију и миграцију становништва оцењује се као позитиван и развојно оријентисан. Допринос урбаном препороду ове зоне биће изражен кроз повећање демографске виталности, урбане атрактивности и економске динамике у ширем подручју општине Земун.

## 7.11. Утицаји Пројекта на намену и коришћење површина (изграђене и неизграђене површине, употреба пољопривредног и шумског земљишта)

Локација планираног пројекта налази се у потпуности унутар грађевинског подручја града Београда, у урбаној зони, на простору који је раније био заузет објектом хотела „Југославија“. Након уклањања тог објекта, простор је остао делимично неискоришћен, са преовлађујућим карактером слободне, али урбанизоване површине. Према важећој планској документацији, овај простор је намењен за стамбено-пословну изградњу, што значи да је планирана интервенција у складу са дефинисаном наменом површина.

Изградњом планираног комплекса долази до трансформације преходно слободног, али изграђеног земљишта у нови урбани амбијент вишеструке намене – са стамбеним, пословним и пратећим садржајима, зеленим површинама и уређеном инфраструктуром. Овом трансформацијом неће доћи до губитка природног или пољопривредног земљишта, нити до заузимања шума или других облика заштићених природних површина. Простор није класификован као пољопривредно или шумско земљиште, што искључује било какав негативан утицај на те категорије земљишта.

Планираним уређењем, предвиђене су и јавне површине, пешачке зоне, зелене површине и саобраћајна инфраструктура, чиме се постиже рационално и функционално коришћење простора у складу са принципима одрживог урбаног развоја. Простор ће бити боље организован, уз јасну поделу јавног и приватног простора, што ће допринети укупном унапређењу визуелног и функционалног идентитета локације. Пројекат не подразумева конверзију земљишта са природне или пољопривредне намене у грађевинску, нити утиче на режим коришћења суседних простора са другачијом наменом. Напротив, интервенција се спроводи у оквиру већ постојеће градске матрице и представља наставак урбанизације простора у складу са стратешким планским актима града Београда.

С обзиром на наведено, утицај Пројекта на намену и коришћење површина оцењује се као позитиван. Простор добија нову вредност и функционалност, без деградације природних ресурса, што доприноси очувању постојећих вредности и подизању квалитета урбаног простора.

## 7.12. Комунална инфраструктура

Планирани стамбено-пословни комплекс биће изграђен на простору који се налази у потпуности унутар урбанизованог подручја Града Београда, што подразумева постојање развијене техничке и комуналне инфраструктуре. Међутим, имајући у виду значајан капацитет планираног садржаја, инфраструктурни системи ће бити предмет проширења, реконструкције и техничке адаптације, у складу са потребама нових корисника и Условима јавних овлашћења.

Реализација Пројекта подразумева унапређење и проширење постојеће комуналне инфраструктуре, што ће омогућити несметано функционисање комплекса и обезбедити квалитетан животни амбијент за будуће кориснике. Све интервенције биће изведене у складу са условима имаоца јавних овлашћења, уз поштовање техничких, еколошких и безбедносних стандарда.

## 7.13. Утицаји на природна добра посебних вредности и непокретних културних добара и њихове околине

Предметна локација се налази у оквиру већ изграђеног градског подручја, на месту некадашње зграде хотела „Југославија“, која је уклоњена, те простор данас представља уређену урбану парцелу погодну за нову градњу. Међутим, простор је позициониран у осетљивом контексту, између природних и културно-историјских целина од посебног значаја.

Са аспекта заштићених природних добара, у непосредној близини локације налази се природно добро Велико ратно острво, које има статус заштићеног подручја од изузетног значаја. Такође, у ширем подручју се налази еколошки значајна зона „Ушће Саве у Дунав“, препозната као простор од високог биодиверзитета и значајан простор за миграторне врсте птица и рибе. Иако сама локација не захвата ове просторе, утицаји током изградње, попут повишене буке, вибрација, прашине и светлосног загађења, могу имати индиректне ефекте, посебно током сезоне гнежђења птица (март–јул).

У циљу очувања вредности ових природних добара, предвиђене су мере ублажавања утицаја: временско планирање најинтензивнијих радова ван сезоне гнежђења, постављање физичких баријера ка приобаљу, контрола нивоа буке и вибрација, као и блиска сарадња са управљачем заштићеног подручја ради дефинисања режима рада у зони утицаја. Пошто се не планира било какво директно заузимање или интервенисање унутар заштићених зона, утицај Пројекта се оцењује као ограничен, индиректан и контролисан.

Са становишта непокретних културних добара, локација се налази у зони између Старог језгра Земуна, које има статус културног добра од великог значаја, и објекта Палата Србије, која се налази под претходном заштитом. Иако се Пројекат не налази у директном обухвату културно-историјских целина, његова просторна и визуелна доминанта може утицати на амбијентални контекст и визуелну перцепцију ових добара. У том смислу, током израде архитектонско-урбанистичког решења водило се рачуна о висинама, оријентацији и обликовању објеката, како би се очувао визуелни интегритет културно-историјских целина. Савремени архитектонски израз, у комбинацији са јавним садржајима и уређеним прилазима, доприноси унапређењу простора и стварању јасне просторне транзиције између нових и постојећих структура.

Уз поштовање свих Услова имаоца јавних овлашћења, као и примену мера контроле током изградње, утицај је занемарљив и прихватљив, без угрожавања природних добра и културног интегритета простора.

## 7.14. Утицаји на природна добра, предеоне и пејзажне вредности подручја

Предметна локација планираног Пројекта смештена је у зони урбаног пејзажа дуж леве обале Дунава, који је део ширег градског простора Новог Београда и Земуна. Простор представља спој изграђеног градског ткива, слободних јавних површина и рекреативног приобаља, што му даје специфичан визуелни и предеони карактер. У непосредној близини налазе се значајне природне и предеоне целине – приобаље Дунава, Земунски кеј и заштићено природно добро „Велико ратно острво“.

Изградња планираног комплекса, који подразумева објекте велике спратности (преко 150 m), утицаће на визуелни идентитет простора и измену постојећег хоризонта. Високи објекти представљаће нове визуелне доминанте у простору, што може условити измену предеоне слике, нарочито у погледу са и ка приобаљу, Великом ратном острву и са друге стране Дунава. Ипак, имајући у виду урбани контекст у коме се Пројекат реализује, као и архитектонски концепт који прати модерне токове обликовања, очекује се да ће промена визуелног идентитета бити перципирана као унапређење и развој постојећег градског пејзажа, а не као нарушавање природних или културних вредности.

Када је реч о утицају на природна добра, посебна пажња посвећена је близини Великог ратног острва, као заштићеног подручја од изузетног значаја. Иако Пројекат не заузима територију самог природног добра, визуелна експозиција нових објеката у правцу острва и обале Дунава може условити промену амбијенталних вредности у погледу природе и пејзажног интегритета. Такође, током фазе изградње, привремено се могу јавити негативни утицаји у виду буке, прашине и измена у структури погледа, посебно са јавних површина дуж Земунског кеја.

У циљу очувања предеоних вредности, архитектонско обликовање објеката ослања се на принципе просторне равнотеже, прозрачности и размакнутог постављања, како би се очувала визуелна проходност и обезбедила несметана циркулација ваздуха и светлости. Планирана зелена инфраструктура – кровне баште, уређене зелене површине у приземљу и вертикално озелењавање – такође доприносе интеграцији нове градње у постојећи амбијент.

Утицаји на природна добра, предеоне и пејзажне вредности могу се окарактерисати као мерљиви, али контролисани и реверзибилни, с обзиром на урбани контекст, претходну изграђеност терена и мере ублажавања које су предвиђене. Пројекат не доводи до физичког губитка природних добара, а измене у визуелном доживљају простора третиране су као део процеса модернизације и унапређења урбаног пејзажа.

## 7.15. Утицај планираног стамбено-пословног комплекса на визуелни интегритет простора и културно-историјске целине

У циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, као и у функцији дефинисања урбанистичких услова за изградњу нових садржаја, током припреме Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Блок 11 и део Блока 10 („Сл. лист Града Београда“, бр. 113/24), спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустроване Студије случаја.

Овом анализом утврђени су критеријуми и мерила који служе као основ за одређивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високих објеката у односу на постојећу морфологију простора, суседне објекте и отворене визуре. Критеријуми су формулисани у складу са урбанистичким, просторним и амбијенталним

карактеристикама подручја, са циљем да се обезбеди контролисан просторни развој уз поштовање специфичности локације и очување визуелног идентитета ширег окружења.

Стамбено-пословни комплекс, планиран је унутар урбанистичке зоне М4 у блоку 11 на Новом Београду и представља значајну архитектонско-урбанистичку интервенцију у оквиру једног од најрепрезентативнијих градских простора у контакту са реком Дунав. Локација се налази у визуелно експонираној зони, између Булевара Николе Тесле, приобалног појаса Дунава и заштићеног природног добра „Велико ратно острво“, са непосредним контактима са културним и управним садржајима (Палата Србија, Прво основно тужилаштво, планирани Природњачки музеј, Кинески културни центар). У складу са урбанистичким условима, зоне грађења високих објеката постављене су на крајњим северним и јужним деловима грађевинске парцеле и налазе се на прописаним растојањима од изграђене стамбене целине у блоку 11ц – око 75 m, што одговара минималном растојању од ½ висине објекта. Овакво позиционирање омогућава очување просторног баланса и смањује визуелни притисак на околно стамбено окружење.

Обликовање комплекса реализовано је кроз просторну енвелопу која је резултат студијског анализирања оптималних просторних параметара у хоризонталном и вертикалном смислу. Архитектонска композиција комплекса укључује две куле висине до 155 m, са подијумом степенасто обликованим до 48 m и 20 m, и јавним партером који формира пешачки трг са фонтанама, воденим површинама, атријумима, зеленим крововима и баштама. Концепт садржи дијагоналну пешачку везу која повезује Булевар Николе Тесле са Кејом ослобођења, омогућавајући отворене визуре ка Дунаву и Великом ратном острву. Архитектонски израз комплекса рефлектује природне факторе локације (воду и зеленила) кроз увођење зелених тераса, проходних кровова и јавних простора. Блага ротација страница кула за 10° прати правце осунчаности и омогућава бољу експозицију и визуелну артикулацију простора, уз кадрирање панорама Новог Београда и приобалног пејзажа. Упоредо са савременим обликовањем, нови хотелски објекат унутар комплекса позициониран је тако да симболички задржи просторну референцу на некадашњи хотел „Југославија“, чија је зграда уклоњена. Иако се не користи постојећа конструкција, поштован је визуелни и пропорцијски контекст, што представља пример промишљеног односа према културној меморији локације.

Комплекс се не налази унутар културно-историјске целине, али је део приобалног подручја које има статус простора под претходном заштитом према Закону о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94-др.закон, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/20-др.закон, 35/21-др.закон, 129/21-др.закон, и 76/23-др.закон). Сходно томе, све активности се спроводе у складу са важећим мерама заштите, при чему планирана изградња не нарушава постојеће визуелне или амбијенталне вредности.

Допринос заштити визуелног идентитета простора и културно-историјског наслеђа огледа се у пажљивом планирању односа новог комплекса према постојећим панорамама и референтним тачкама града. Визуре са виших и високих спратова комплекса усмерене су ка старом језгру Београда, Земуну, центру Новог Београда и приобаљу, и оцењене су као веома повољне. Визуре према комплексу су фотографски документоване, укључујући фотомонтаже са више тачака – посебно са Калемегдана, Гардоша, Теразијске терасе, Београдских мостова и Бановог брда – чиме је потврђено да високи објекти не нарушавају силуету града. Положај, висина и архитектонско обликовање кула усклађени су са референтним висинама и карактером суседних структура, што омогућава одржавање ритма и континуитета урбане матрице отвореног блока. Комплекс уважава наслеђену просторну логику блока 11 и уклапа се у амбијент Новог Београда као простора модерног урбанизма. Планирани архитектонски елементи омогућавају обликовну кореспонденцију са суседним објектима, кроз поштовање висинских зона, истурених елемената и фасадне пластике. Очуван је и културни контекст – споменик браниоцима Београда остаје на постојећој локацији у оквиру шеталишта, интегрисан у зелени амбијент, уз постављање адекватног

осветљења, урбаног мобилијара и дигиталног зида меморије, доступног и туристима. Такође, дизајн клупа у јавном простору инспирисан је оригиналним дизајном клупа испред хотела „Југославија“, чиме се афирмише модернистичко наслеђе локације.

Студијском анализом је закључено да не постоји негативан утицај планираног комплекса на доминантне градске визуре. Правци који су процењивани као визуелно и културно значајни укључују:

- Калемегдан – „Победник“ (кота 113,40 mnv) и бастион код Сахат-куле (124,00 mnv);
- Земун – Гардош (кота 111,00 mnv);
- Теразијска тераса;
- Београдски мостови – визуре ка Ушћу и Београдском гребену;
- Баново брдо – ски стаза изнад Топчидерског гробља.

Из свих сагледаних праваца није уочено нарушавање силуета града, што потврђује да је комплекс планиран у складу са начелима очувања визуелног интегритета и урбаног идентитета Београда. Сви наведени закључци и оцене у погледу утицаја на визуелни идентитет простора и културно-историјску целину утврђени су и дефинисани Студијском анализом која је саставни део Плана детаљне регулације за урбанистичку зону М4.

***Слика бр.17:*** *Визура из правца парка Калемегдан према комплексу*

***Слика бр.18:*** *Визура из правца Земуна- Гардош*

***Слика бр.19:*** *Визура из правца Моста на Ади*

***Слика бр.20:*** *Визура из правца Теразијске терасе*

***Слика бр.21:*** *Визура из правца Бранковог моста*

***Слика бр.22****: Визура из правца моста Газеле*

У оквиру Студијске анализе није посебно разматран утицај планираног комплекса на визуру Великог ратног острва, будући да се острво налази у зони природне доминације и није део регистрованих градских видиковаца са значајем за формирање урбане силуете Београда. Са становишта урбанистичко-архитектонске анализе, поглед ка Великом ратном острву није идентификован као критичан правац визирања, нити је евидентиран као вредност у контексту културно-историјске целине. Поред тога, простор Великог ратног острва ужива режим заштите као природно добро, па се процена утицаја на овај простор третира кроз еколошке и просторне параметре, а не кроз урбане визуре. Визуелни контакт са острвом из правца комплекса није препознат као елеменат који би био угрожен или битно измењен планираном градњом.

На основу закључака анализе, утврђено је да је могућа изградња високих објеката у складу са Планском документацијом, без нарушавања просторне равнотеже.

# 8.0. Опис и процене очекиваних ризика од великих удеса и природних катастрофа по здравље људи и животну средину који могу да настану услед реализације пројекта или потичу од изложености пројекта ризицима од великих удеса и/или катастрофа

Удес (акцидент) је неочекивани, односно непредвиђени догађај који може угрозити становништво, запослене, животну средину и/или довести до материјалне штете различитих размера. Процена ризика од акцидентних ситуација на локацији Пројекта је извршена на основу идентификације потенцијалних хазарда и хазардних ситуација, процене вероватноће настанка и анализе последица удеса. Поред идентификације, за процену ризика је потребно извршити и анализу последица која има за циљ да предвиди обим могућих ефеката удеса, величину штете и обим одговора на удес.

Прва фаза анализе повредивости је идентификација свих повредивих објеката на локацији планираног стамбено-пословног комплекса и окружењу. Осетљиви рецептори и вулнерабилни објекти су сви на удес осетљиви и повредиви рецептори и објекти и све оно што може бити под утицајем непредвидљивих и неконтролисаних догађаја (ослобађања штетних материја, појава елементарних непогода, осталих удеса), што представља локално становништво, запослени, природна и материјална добра у непосредном и ширем окружењу који могу трпети утицаје изазване удесом.

## 8.1. Приказ опасних материја, њихова количина и карактеристика, мера превенција, приправности и одговорности за удес, као и мера отклањања последица удеса, односно санације

У зависности од количине и начина поступања, односно у зависности од њених опасних својстава, свака опасна материја која се може наћи или која се користи у комплексу и свака врста опасног отпада може довести до удеса, ако се са њом не поступа по прописаним процедурама, ако се догоде кварови на инсталацијама, уређајима, или дође до елементарних непогода. У хемијском смислу, постоје разлике у нивоима опасности, односно нису све супстанце подједнако токсичне, односно штетне по здравље људи, екосистеме и животну средину. Најризичније материје су оне које се тешко складиште, односно које услед квара на складишним просторима или на инсталацијама лако доспевају у радну и животну средину, што је карактеристично за гасовите и течне материје. Чврсте материје се знатно лакше контролишу и складиште, односно имају знатно мање захтеве по том питању.

Од опасних материја које ће бити присутне на локацији Пројекта, издваја се дизел гориво, које ће се користити током фазе изградње од стране ангажоване механизације, као и у фази експлоатације – као гориво за моторна возила корисника комплекса и за напајање дизел агрегата као резервног извора електричне енергије. Осим дизел горива, на локацији Пројекта се могу појавити и друге опасне материје у мањим количинама, као што су мазива, средства за чишћење, хемикалије за одржавање техничких и санитарних система и остала пратећа средства уобичајена за ову врсту објеката. Иако се те материје јављају у ограниченим и контролисаним количинама, и не представљају значајан ризик по здравље људи и животну средину, њихово тачно својство и количина зависе од конкретних добављача и производа, па се у овој фази не могу са потпуном сигурношћу дефинисати. Присуство наведених материја је констатовано на основу намене објекта и претпостављених пратећих активности у фази функционисања стамбено-пословног комплекса.

У оквиру подземног нивоа -B1 предвиђена је уградња укупно четири (4) дизел-електрична агрегата (DEA), са следећом наменом и снагом:

- Хотел:
  - Један (1) DEA снаге 1688 kVA, намењен за резервно напајање хотелског објекта.
- Комерцијални локали (унутар хотела):
  - Један (1) DEA снаге 625 kVA, намењен за потребе локала.

Напомена: комерцијални садржаји се иначе напајају из трафо-станице хотела.

- Станбени објекат и гаражни системи:
  - Један (1) DEA снаге 2500 kVA, намењен за резервно напајање станбеног дела комплекса, као и пратећих система у гаражном простору.
- Пословни објекат и гаражни системи:
  - Један (1) DEA снаге 2500 kVA, намењен за резервно напајање пословног дела комплекса и пратећих система у гаражи.

Сваки од дизел агрегата је пројектован у складу са техничким стандардима за непрекидно напајање виталних система у случају прекида напајања из јавне електроенергетске мреже.

Дизел гориво (смеша угљоводоника) је запаљива течност која се добија фракционом дестилацијом на температури од 280-350˚C.

***Табела бр. 27:*** *Карактеристике дизел горива*

| **Карактеристике** | |
|---|---|
| Температура кључања (˚C) | ›150-360 |
| густина (kg/ $m^3$) | 0,85 |
| Густина PAE мерена у односу на ваздух | 7,00 |
| Температура запаљивости (˚C) | ≈43-88 |
| Доња граница експлозивности (DGE) | 0,6% |
| Горња граница експлозивности (GGE) | 6,5% |
| Граница експлозивности | 2,2-9,5 |
| Температура самопаљења (˚C) | 220 |
| Температурна класа | T3 |
| Класа опасности | AII, AIII |
| Средства за гашење | суви прах, угљендиоксид, пена |

Поступање са опасним материјама врши се на начин да се не доведе у опасност живот и здравље људи, да не дође до загађења животне средине, да се обезбеде и предузимају мере заштите од удеса и друге мере утврђене законском регулативом. Заштита од удеса обухвата планирање, организовање и предузимање превентивних мера управљања опасним материјама и санационих мера у случају удеса, на основу процене ризика, односно анализе опасности од удеса.

## 8.2. Процена очекиваних ризика од великих удеса

Узимајући у обзир врсту и намену објеката у оквиру планираног стамбено-пословног комплекса (становање, пословање, комерцијални садржаји, хотел), као и идентификоване опасне материје, утврђено је следеће:

- на локацији се не предвиђа складиштење, производња или употреба опасних материја у количинама које прелазе граничне вредности, што значи да објекат не улази у категорију оператера који су у обавези израде извештаја о безбедности.

- опасне материје (дизел гориво, мазива, средства за чишћење и одржавање, хемикалије у техничким просторијама) присутне су у ограниченим, оперативним количинама, које се користе у техничке и пратеће сврхе и не представљају основу за класификацију комплекса као постројења са повећаним или великим ризиком.
- предвиђено је спровођење мера превенције, интерне приправности и реаговања, укључујући обуку одговорног особља, израду планова евакуације и заштите, постављање опреме за гашење пожара и редовну контролу техничких система.

Планирани комплекс не спада у категорију објеката са ризиком од настанка великих удеса. Идентификовани ризици су ниског интензитета и могу се ефикасно контролисати применом стандардних безбедносних и техничких мера током изградње и експлоатације.

Процена ризика од удесних ситуација на локацији Пројекта је извршена на основу идентификације хазарда, процене вероватноће настанка и анализе последица. Идентификација хазарда и процена вероватноће настанка удеса је извршена на основу анализе Пројекта. На тај начин је дат приказ узрока који могу довести до акцидента:

- квар на електроинсталацијама;
- опреми и средствима рада у кухињи;
- подземне гараже у стамбено-пословном комплексу носе ризик од удеса, попут пожара, удеса возила или квара система за дистрибуцију гаса;
- природне катастрофе и спољашњи акциденти; Уколико се комплекс не планира са одговарајућим дренажним системом, нарочито на подручјима близу река као што је Дунав, постоји ризик од поплава у случају обилних падавина или подизања водостаја реке. Унапређење инфраструктуре која ће осигурати да у случају поплава вода буде усмерена и одведена ван комплекса.

Удесне ситуације која могу настати на локацији Пројекта, а могу се предвидети су:

- просипање и случајно процуривање нафтних деривата из ангажоване грађевинске и друге механизације у току уређивања локације и изградње стамбено-пословног комплекса, и из возила за време редовног функционисања;
- пожар.
- удеси услед спољашњих акцидената или природних катастрофа (поплаве, земљотрес, удар грома).

### 8.2.1. Просипање и случајно процуривање нафтних деривата из ангажоване грађевинске и друге механизације у току уређивања локације и изградње стамбено-пословног комплекса, и из возила за време редовног функционисања

Једна од потенцијалних удесних ситуација на локацији Пројекта односи се на просипање или случајно процуривање нафтних деривата, пре свега дизел горива и мазива, које може настати током изградње услед ангажовања грађевинске механизације, као и током експлоатације објекта из моторних возила корисника комплекса. Обавезне су мере за поступање са опасним отпадом који настаје просипањем/изливањем нафних деривата. Угљоводоници из нафте се, ланцем исхране, могу преносити на све организме независно од начина њиховог доспевања у животну средину. Посебно значајни у погледу токсичности су хлоровани, ароматични и полициклични ароматични угљоводоници. Када се говори о опасности, којој су живи организми а посебно људи, изложени у додиру са опасном супстанцом, најчешће се мисли на опасност коју представља њена токсичност. Изведена су бројна испитивања утицаја сирове нафте на екосистеме као целине, на живот и раст биљака и на човека. Резултати ових испитивања нису једнозначно показали да дуготрајно излагање дејству угљоводоника утиче на продуктивност екосистема. Само неки од резултата указују да испуштени у природу, угљоводоници утичу на екосистеме. Сви испитани случајеви

показују да се по уклањању угљоводоника екосистем регенерише, иако процес уклањања може да траје и неколико година. Угљоводоници, испуштени на земљу продиру у ризосферу где се налази коренов систем биљака и делују на њих. Већ неколико процената ових једињења у земљишту спречава раст биљака. Веома је значајан утицај угљоводоника на микрофауну. Међутим, овај ефекат се губи после неколико месеци, уколико се уклони извор испиштања угљоводоника.

Да акцидентално просуто уље и нафтни дериват не би угрозио животну средину, неопходно је извршити санацију полутаната. Изливање нафтних деривата и уља могућа су и у случају недовољно исправне ангажоване механизације и возила на локацији Пројекта.

Узимајући у обзир искуства за овакве удесне ситуације потребно је:

- уколико је то технички изводљиво спречити даље исцуривање уља, односно горива;
- спречити ширење изливених нафтних деривата постављањем физичких баријера или прављењем провизорног канала око мрље;
- избор адекватног сорбента (песак/пиљевина/зеолит) или отпадног филера или пуцвала;
- примена сорбента (посипање);
- поступак сакупљања након примене;
- регенерација (ако је сорбент регенерабилан);
- коначно одлагање и чување загађеног сорбента уз контролу и надзор или уступање овлашћеном оператеру који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, уз евиденцију и документ о кретању опасног отпада на даљу обраду (према Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавање опасног отпада („Сл. гласник РС” бр. 95/24)).

Важна чињеница је и то да, уколико до акцидента дође, количина испуштених нафтних деривата је мала (максимално запремина једног резервоара) тако да ће потенцијалне последице бити мале и локалног карактера. Овако настали отпад ће се привремено складиштити у складишту опасног отпада а потом прослеђивати оператерима који поседују дозволу за управљање овом врстом отпада. За наведену, као и за друге врсте отпада које нису предмет делатности, редовно ће се водити евиденција на основу Правилника о обрасцу дневне евиденције и годишњег извештаја о отпаду са упутством за његово попуњавање („Сл.гласник РС“, бр. 7/20 и 79/21).

### 8.2.2. Могућност појаве пожара

Пожар представља једну од најзначајнијих потенцијалних удесних ситуација у оквиру оваквих објеката, како у фази изградње, тако и током редовног функционисања комплекса. Најчешћи узроци пожара у оваквим објектима укључују:

- квар или преоптерећење на електроинсталацијама (посебно у подземним и техничким просторима);
- неисправно руковање уређајима и опремом у кухињама и техничким просторијама;
- пожаре у подземним гаражама услед прегревања мотора, цурења горива из возила или квара на електричним компонентама;
- људску непажњу (пушење, неправилна употреба отвореног пламена, складиштење запаљивих материја).

Предметни објекат је глобално подељен на два велика противпожарна сектора:

- Гаражни део објекта
- Пословни део објекта

У оквиру гаражног простора, предвиђено је посебно пожарно издвајање техничких просторија и сигурносних степеништа у посебне противпожарне секторе. Ово је изведено у складу са усвојеним степеном отпорности на пожар, као и у складу са посебним условима отпорности који су дефинисани наменом појединачних простора. Гаражни простор обухвата следеће противпожарне секторе:

- простор за паркирање и манипулацију возила;
- техничке просторије;
- помоћне просторије;
- сигурносна степеништа;
- тампон простори;
- оставе;
- пожарна подела пословног дела објекта.

У складу са чланом 13. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара, пословни део објекта се дели на противпожарне секторе у зависности од висине на којој се сектор налази. Висина се одређује у односу на коту терена до које је омогућен приступ ватрогасним возилима ради интервенције (гашење и спасавање) и са које се може извршити приступ аутомеханичким или другим специјализованим возилима за интервенције на висини. Према наведеној регулативи, максимална површина противпожарног сектора зависи од:

- висине сектора [m] до 40
- максималне површине противпожарног сектора [m²] до 1.500

Сходно наведеном, свака етажа пословног дела објекта, чија просечна површина износи приближно 2.750 m² (по одбијању типских пожарно изолованих просторија), мора бити подељена на најмање два противпожарна сектора.

Оваква организација простора обезбеђује поштовање нормативних услова у погледу безбедности у случају пожара, омогућава бољу контролу ширења пожара и обезбеђује адекватне услове за евакуацију и интервенцију ватрогасних екипа.

***Табела бр.28:*** *Класификација предметног комплекса према класи опасности, степену задимљења и емисији корозивних пара у складу са технолошким процесом*

| Намена простора | Класа опасности | Задимљење | Корозија |
|---|---|---|---|
| Пословни простор | III | Нема опасности | Нема опасности |
| Гаражни простор | II | Нема опасности | Нема опасности |
| Продајни простор | III | Нема опасности | Нема опасности |
| Ресторан | III | Нема опасности | Нема опасности |

У оквиру предметног објекта могу се очекивати следеће класе пожара у складу са наменом простора и присутним материјама:

- Класа А – пожари чврстих материја органског порекла (дрво, папир, текстил и сл.) са тенденцијом тињања, највероватнији у пословном делу објекта;
- Класа В – пожари запаљивих течности и гасова (нпр. гориво у возилима), најизраженији у гаражном простору;
- Пожари на електроинсталацијама – могућа појава у обе функционалне целине објекта – како у гаражном, тако и у пословном делу, услед присуства великог броја електричних уређаја, разводних ормара и инсталационих система.

***Табела бр.29:*** *Специфичног пожарног оптерећења за поједине намене простора*

| Намена простора | Вредност пожарног оптерећења | Класа опасности | Оцена специфичног пожарног оптерећења |
|---|---|---|---|
| Пословни део | 754 MJ/m² | III | Ниско |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Гаража | 209 MJ/m² | II | Ниско |
| Продајни део | 754 MJ/m² | III | Ниско |
| Ресторан | 251 MJ/m² | III | Ниско |

На основу приказаних података, усвојено је ниско специфично пожарно оптерећење за све функционалне целине предметног објекта. На основу изнетих чињеница планирани стамбено-пословни комплекс представља ниско пожарно оптерећење. Извођач радова је у обавези да испоштује опште мере заштите од пожара а све у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

***Табела бр.30:*** *Преглед инсталација за гашење пожара*

| **Тип инсталације** | Заштићени објекти / делови објеката | Стандарди по којима се пројектује |
|---|---|---|
| **Спринклер инсталација** | 1. Подземна гаража на нивоу B1, B2 и B3, укључујући техничке и помоћне просторије, изузев електро просторија – фаза 1 2. Просторије остава и техничке просторије пословне и стамбене куле у подрумским нивоима, као и комуникације – фаза 1 3. Комерцијални садржаји – подијум са локалима на подрумском делу, приземљу и првом спрату | SRPS EN 12845 |
| **Инсталација водене магле ниског притиска (Econaqua)** | 1. Хотелски објекат бренда Ritz-Carlton, укључујући подземне и надземне нивое – фаза 1 | SRPS EN 14972-1 Пројектно упутство *Viking Econaqua систем*, VdS сертификовано *Hotelski Fire Protection & Life Safety Design Standards* |
| **Инсталација водене магле високог притиска** | 1. Пословна кула – надземни део објекта | SRPS EN 14972-1 Пројектно упутство произвођача (DIOM) |
| **Инсталација тешке пене са мониторима за пену** | 1. Хелиодром на врху пословног објекта (куле) | *ICAO Heliport Manual*, издање 2023. SRPS EN 13565-2 |

У оквиру пословне куле, предвиђена је примена следећих система активне заштите од пожара:

- Инсталација водене магле високог притиска - За заштиту надземних нивоа пословне куле, предвиђена је инсталација водене магле високог притиска, пројектована као мокри систем. Систем се изводи у складу са стандардом SRPS EN 14972-1 и пројектним упутством произвођача опреме. Напајање система водом обезбеђује се из резервоара са пречишћеном водом, запремине 20 m³, који је део интерног система за снабдевање објекта водом за заштиту од пожара.
- Систем за гашење пожара тешком пеном (хелиодром) - За потребе хелиодрома који се налази на крову пословне куле, предвиђен је систем за гашење пожара тешком пеном путем два монитора за пену, у складу са техничким захтевима ICAO (Heliport Manual, издање 2023). Снабдевање система водом обезбеђује се из резервоара запремине 40 m³, смештеног у техничком простору на 34. спрату, где се налази и пратећа опрема за производњу и дистрибуцију пене.

Ватрогасно возило приступа објектима са јужне раскрснице, након чега се креће дуж дефинисаног пожарног пута који обухвата обилазак око објекта. По завршетку интервенције или обиласка, ватрогасно возило напушта парцелу преко исте раскрснице са које је и приступило

**Аутоматски систем за дојаву пожара** - У оквиру објекта који обухвата стамбену и пословну кулу, предвиђена је уградња стабилног аутоматског система за дојаву пожара, као и система за детекцију гаса угљен-моноксида (CO). Наведени системи представљају интегрални део мера активне заштите од пожара и предвиђени су у складу са домаћим прописима и стандардима SRPS EN 54 и SRPS EN 14972, као и пратећим техничким упутствима произвођача. Систем за аутоматску дојаву пожара је адресабилни, електронски систем класе А, са централним управљањем из просторије обезбеђења у којој је омогућено стално 24-часовно присуство овлашћеног особља. Систем покрива комплетан објекат – и стамбену и пословну кулу – и омогућава рано откривање пожара, визуелну и звучну сигнализацију, као и тачну локализацију места настанка пожара. Сви елементи (аутоматски и ручни детектори, сирене, управљачки модули, централе и интерфејси) биће сертификовани у складу са стандардима SRPS EN 54-2, 54-4, 54-5, 54-7 и 54-13. Централа поседује резервно напајање – акумулаторске батерије са капацитетом за 72 сата нормалног и 0,5 сати алармног рада – као и везу са дизел-електричним агрегатом. Инсталације система биће реализоване употребом ватроотпорних и безхалогених каблова, типа J-H(St)H 2x2x0.8mm FE180/90, у складу са прописима о електричној инсталационој опреми. Каблови ће се полагати делом у кабловским носачима, делом у заштитним цевима, а делом као зидна инсталација. Централна јединица омогућава праћење нивоа запрашености детектора, надзор прекида каблова и конфигурацију система по зонама. Систем ће бити интегрисан са EVAC системом звучног разгласа, а у случају пожара, поред звучног и светлосног алармирања, систем ће обавештавати обезбеђење и надлежну ватрогасну службу. У подземном делу објекта, односно у гаражном простору, предвиђен је систем за детекцију гаса угљен-моноксида (CO). Циљ система је благовремено упозорење на повећане концентрације CO гаса, активирање аларма и светлосних табли на улазима, као и спречавање уласка људи у потенцијално угрожене зоне. CO детектори ће бити постављени на висини од 1,2 метра од пода, а алармне сигнале ће преносити до система обавештавања и евакуације.

Инсталација система за детекцију CO реализује се применом безхалогених, нискодимних каблова, сертификованих према стандардима SRPS EN 61034-2, SRPS EN 60754-1, SRPS EN 60332-2 и SRPS EN 50525, док носачи и цеви за полагање каблова морају бити усклађени са SRPS EN 61537 и SRPS EN 61386.

Објекти морају бити пројектовани у складу са противпожарним условима, а локација обезбеђена добрим приступним путем, што у случају пожара омогућава несметан прилаз ватрогасним инервентним возилима. Пожар као потенцијални акцидент био би временски и просторно ограничен, без могућности ширења ван граница Пројекта и са минималним последицама по здравље људи и животну средину, у случају правовременог и адекватног деловања. Ниво концентрације загађујућих материја у димном облаку, који настаје као последица пожара, зависиће од временских услова. Честице из облака дима који би настао пожаром, а које би се таложиле на тло, биле би занемарљиве и не би утицале на промену флоре и фауне у непосредном и ширем окружењу анализираног комплекса. Уз поштовање мера заштите од пожара овај акцидент је могуће свести на минимум вероватноће јављања.

### 8.2.3. Удеси услед спољашњих акцидената или природних катастрофа (поплаве, земљотрес, удар грома)

Могућност појаве удеса услед природних катастрофа и спољашњих акцидентних догађаја анализира се у складу са карактеристикама подручја на коме се реализује пројекат.

Поплаве - Имајући у виду положај комплекса у непосредном окружењу реке Дунав, као и присуство подземних вода на релативно малој дубини, постоји одређени ризик од појаве удеса изазваних поплавама, нарочито у условима обилних падавина, подизања водостаја реке или засићења терена подземним водама. Иако је заштита од подземних вода обезбеђена применом дијафрагме и дубинских бунара у фази изградње, у фази редовног функционисања комплекса, постоји одређен ризик од продора воде у подземне етаже гараже, посебно у условима:

- обилних и интензивних падавина;
- засићења терена подземним водама, услед високог водостаја Дунава или сезонских хидролошких осцилација;
- техничког отказа пумпи или дренажног система, што може довести до накупљања воде у најнижој коти објекта.

Како би се ризик од поплаве у оперативној фази свео на минимум, неопходно је:

- обезбедити систем сталне дренаже и пумпања, са резервним напајањем (UPS или агрегат);
- предвидети резервоар за прихват атмосферских и дренажних вода са контролисаним испустом;
- обезбедити регулацију надолазећих вода на рампама гараже (нпр. решетке, канали, противплавни праг);
- редовно одржавање и инспекцију пумпне станице, дренажне инфраструктуре и система за алармирање у случају изливања;
- уколико је технички могуће, уградити сензоре за присуство воде и алармне системе у најнижим зонама гараже.

Уз примену наведених мера, процењује се да је ризик од појаве поплаве у гаражном простору низак, и неће довести до трајних или широко распрострањених последица, али захтева континуирано техничко праћење и превентивно одржавање система.

Земљотреси - Локација предметног комплекса налази се у сеизмички активној зони VIII степена по МСК-64 скали, са очекиваним убрзањем тла у границама 0,1–0,2g, што указује на средњи до повишени ниво сеизмичког ризика. Према параметру $Vs_{30}$ (просечна брзина ширења сеизмичких таласа у првих 30 m тла), терен припада класи тла типа C* – што значи да се очекује умерено појачање сеизмичких таласа. Објекат ће бити пројектован у складу са важећим стандардима за пројектовање у сеизмичким подручјима (нпр. SRPS EN 1998), чиме се осигурава отпорност конструкције на земљотресне утицаје.

Удар грома - Објекат ће бити опремљен системом спољашње и унутрашње громобранске заштите, који обухвата системе прихватања, одвођења и распршења електричне енергије изазване ударом грома. Систем ће бити пројектован и изведен у складу са стандардима серије EN 62305, као и са важећим домаћим прописима: СРПС ИЕЦ 1024-1 – Заштита од грома – Општи захтеви и СРПС EN 62305-1, -2, -3 – Заштита електротехничких и неелектротехничких система од електромагнетних ефеката грома. Систем уземљења биће интегрисан у целокупну електроенергетску инфраструктуру објекта, са дефинисаним отпором уземљења у складу са прописима и захтевима заштите људи, опреме и објекта од пренапона и директног удара грома.

# 9.0. Предлог мера предвиђених у циљу спречавања, смањења и, где је то могуће, отклањања негативних утицаја пројекта на чиниоце животне средине

У циљу превенције, спречавања и ублажавања свих значајних негативних утицаја и последица по животну средину, живот и здравље становништва, односно свих корисника простора и природних ресурса, као и ради спречавања просторних и еколошких конфликата на локацији и у ширем окружењу планираног Пројекта, посебно имајући у виду присуство осетљивих зона као што су: подручје високе густине становања у Блоку 11, река Дунав са приобаљем, као део међународног еколошког коридора; еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“, важно станиште птица и других животиња; као и заштићено природно добро „Велико ратно острво“, које је под посебним режимом заштите, Студијом се прописују мере за спречавање, ублажавање, минимизирање, отклањање и свођење на законски прихватљив ниво свих потенцијално значајних негативних утицаја, како током изградње и редовног функционисања, тако и у случају акцидента или трајног престанка функционисања планираног комплекса.

Мере заштите животне средине обухватају опште и посебне мере заштите животне средине, које представљају обавезу Носиоца Пројекта да поштује мере предвиђене законима и другим прописима, стандардима и роковима за њихово спровођење:

1. мере које су предвиђене законом и другим прописима, стандардима и роковима за њихово спровођење;
2. мере које ће се предузети у случају удеса;
3. планови и техничка решења заштите животне средине (рециклажа, третман и диспозиција отпадних материја, рекултивација, санација);
4. друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину;
5. мере у случају престанка рада комплекса.

Према техничкој документацији, условима ималаца јавних овлашћења, постојећој бази података о стању животне средине предметне просторне зоне у којој се планира Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, утврђени су сви потенцијално значајни утицаји и медијуми животне средине, који трпе или могу бити угрожени реализацијом Пројекта, и на основу тога прописане су обавезне мере за Носиоца Пројекта: мере прописане законима и другим прописима, мере превенције, мере забране, мере за спречавање негативних утицаја и ублажавање последица, мере санације и компензације, мере заштите и мониторинга животне средине.

Након исходовања сагласности на Студију о процени утицаја од стране надлежног органа ресорног Министарства, мере прописане у Студији постају обавезујуће при изради Пројекта за извођење, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 (др.закон), 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и за Носиоца Пројекта. Мере заштите животне средине морају бити у складу са важећом законском регулативом Републике Србије и најбољом праксом ЕУ Директива.

## 9.1. Мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и роковима за њихово спровођење

Законска регулатива релевантна за израду ове Студије дата је у Поглављу 1.1, а њено поштовање је обавезујуће за Носиоца Пројекта, независно од мера прописаних овом Студијом.

1. Све активности на локацији, укључујући припремне и земљане радове, изградњу конструкција у свим фазама реализације пројекта, морају бити у потпуности усклађене са техничком документацијом, Условима ималаца јавних овлашћења, Решењем о грађевинској дозволи и Потврдом о пријави радова. Извођење радова мора се спроводити у складу са техничким и технолошким мерама, важећим прописима, нормативима и стандардима за планирану класу и категорију објеката и пратећих садржаја.
2. Током реализације Пројекта неопходно је обезбедити пуно поштовање урбанистичких параметара утврђених Планом детаљне регулације, Локацијским условима и Решењем о грађевинској дозволи, што подразумева доследну примену свих просторних, техничких и функционалних услова одобрених Пројектом. Ова обавеза важи у свим фазама реализације – од припремних радова, преко изградње, па све до завршетка Пројекта.
3. Носилац Пројекта је у обавези да, у складу са Законом 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, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), радове на изградњи и технички пријем објеката у оквиру стамбено-пословног комплекса повери извођачима радова и правним лицима који поседују одговарајуће лиценце у складу са законом.
4. Носилац Пројекта и/или Извођач радова дужан је да, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), у случају наиласка на археолошко налазиште или археолошке предмете током извођења радова на изградњи стамбено-пословног комплекса, одмах обустави радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе. Истовремено је у обавези да предузме све неопходне мере како би се налаз сачувао у стању и положају у коме је откривен, без оштећења или уништавања.
5. Носилац Пројекта/Извођач радова је у обавези да, у складу са Чланом 37. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10-исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), уколико наиђе на делове геолошког и палеонтолошког наслеђа, биолошка документа, пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.
6. Извођач радова је дужан да у свим фазама реализације Пројекта (припрема терена, изградња, акцидентне ситуације) предвиди и примени техничке и организационе мере за спречавање и смањење негативних утицаја на ваздух, земљиште, подземне и површинске воде.
7. Сав отпад који настане током припремних, грађевинских и пратећих радова мора се селектовати према категорији (инертни, неопасни, опасни отпад), обележити и складиштити на микролокацијама градилишта. Привремено складиштење отпада мора се организовати на уређеној и водонепропусној површини, уз примену мера заштите од просипања, испаравања и неконтролисаног доспевања у земљиште или водотокове. Извођач радова је

дужан да обезбеди евидентирање и праћење токова отпада у обрасцима О-2 и О-3, као и предају отпада искључиво овлашћеним оператерима.

8. У сладу са Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр.30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) забрањено је одлагање било које врсте материјала на насипу реке Дунав; на водном земљишту забрањено је одлагање свих категорија отпада (чврстог отпада и опасног и штетаног материјала).

9. За отпад од грађења и рушења, обавезно је израдити План управљања отпадом од грађења и рушења пре подношења захтева за грађевинску дозволу, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. Гласник“ бр. 93/23, 94/23-исправка).

10. Носилац Пројекта је у обавези да управља отпадом у складу са техничко-технолошким решењем, Условима ималаца јавних овлашћења и важећом законском регулативом. Управљање отпадом од грађења и рушења мора бити организовано у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23 – исправка), и на основу Плана управљања отпадом од грађења и рушења, који је саставни део техничке документације. Планом се морају дефинисати врсте, количине, начин привременог складиштења, транспорт, третман и предаја отпада овлашћеним оператерима, као и мере за спречавање негативног утицаја отпада на животну средину.

11. У складу са Чланом 8. Правилника о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Сл. гласник РС“, бр. 81/24), ако у току извођења радова настане опасан отпад, за чије постојање се није знало у време сачињавања плана управљања грађевинским отпадом, извођач и стручни надзор обустављају радове и о тој чињеници обавештавају инвеститора, грађевинског инспектора и инспектора надлежног за послове заштите животне средине.

12. Носилац Пројекта је у обавези да управља отпадом у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС” бр.109/25), Закона о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС” бр. 36/09 и 95/18 – др. закон), Правилника о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл. гласник РС” бр.92/10 и 77/21), Правилника о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24), Правилника о обрасцу дневне евиденције и годишњег извештаја о отпаду са упутством за његово попуњавање („Сл. гласник РС”, бр.7/20 и 79/21) и Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС” бр. 98/10).

13. Управљање и поступање са опасним отпадом врши се у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл.гласник РС”, бр. 95/24), до предаје овлашћеним оператерима који поседују дозволу за управљање опасним отпадом, уз обавезно попуњавање документа о кретању опасног отпада.

14. У складу са одредбама Правилника о обрасцу документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Сл. гласник РС“, бр. 37/25) сваку врсту/категорију опасног отпада мора пратити прописно попуњен Документ о кретању опасног отпада.

15. У складу са Правилником о обрасцу документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Сл. гласник РС” бр. 114/13), обавезно је попуњавање документа о кретању неопасног отпада.

16. Управљање отпадом мора се организовати у складу са важећом законском регулативом, пре свега са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр.109/25) и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – исправка). За сваки генерисани ток отпада неопходно закључити Уговор са оператером који поседује важећу дозволу за управљање предметним отпадом, било да је реч о даљем третману или коначном одлагању. Сви простори за привремено складиштење отпада морају бити јасно обележени и организовани на уређеним, водонепропусним површинама. Извођач радова је у обавези да води уредну евиденцију о врстама, количинама и начину збрињавања отпада (Образац О-3), као и да обезбеди доступност података надлежној инспекцији и органима заштите животне средине. Уколико се уочи било какво одступање од мера дефинисаних Планом управљања отпадом, неопходно је благовремено обавестити надлежну локалну самоуправу и предузети корективне мере. Извођач је такође дужан да именује одговорно лице за контролу и координацију активности у вези са управљањем отпадом током свих фаза изградње, како би се осигурала транспарентност процеса и спречили негативни утицаји на животну средину и становништво у окружењу.

17. Носилац Пројекта је у обавези да примењује захтеве дефинисане Законом о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/15):

- забрањено је испуштање и одлагање загађујућих и опасних материја, отпада и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште, у току извођења радова на изградњи објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре, за време редовног функционисања као и за случај престанка рада и коришћења комплекса;
- обавезне су техничке мере заштите за спречавање испуштања/упуштања загађујућих, штетних и опасних материја, отпадних вода и одлагање отпада на/у земљиште у свим фазама реализације, редовног функционисања и за случај престанка рада стамбено-пословног комплекса;
- обезбедити услове за рационално коришћење земљишта при извођењу земљаних радова, односно земљиште из ископа сачувати за санацију и озелењавање комплекса након изведених радова;
- мере и активности на одржавању грађевинских машина и претакање горива вршити на водонепропусним подлогама, а у случају акцидентног процуривања или изливања нафтних деривата, применити мере одговора на удес; обезбедити пратећу опрему (песак, зеолит или други сорбент) за уклањање изливених уља и горива;
- сав настали чврсти отпад складиштити у контејнерима/боксевима намењеним за одређену врсту отпада, до предаје овлашћеном оператеру на даљи третман или одлагање, уз документ о кретању отпада;
- у оквиру градилишта, дефинисати место за привремено складиштење отпада од рушења и грађења (грађевинског отпада).

18. У складу са Законом о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18-др.закон), забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у животну средину и крајњи реципијент.

19. Носилац Пројекта је у обавези да, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.96/21), примени све захтеве односно све грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема не прекорачује прописане граничне вредности за предметну акустичку зону.

## 9.2. Мере које ће се предузети у случају удеса

### 9.2.1. Мере превенције удесних ситуација

20. Све јединице грађевинске механизације морају бити технички исправне и подвргнуте редовном сервисирању ради спречавања цурења горива, уља и других опасних течности.
21. На локацији мора бити обезбеђен сет за санацију акцидентног просипања нафтних деривата (сорбенти, упијајући материјал, физичке баријере, канте за сакупљање, рукавице и друго).
22. На прилазима подземним гаражама морају се поставити апсорпциони материјали и каналске решетке са сепараторима масти и уља.
23. Обавеза Носиоца Пројекта је да примени одредбе строжијег прописа приликом изградње ресторана у делу високог објекта куле, односно Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл.гласник РС“, бр.61/15) и Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.гласник РС“,бр.80/15, 67/17, 103/18).
24. Обавеза Носиоца Пројекта да стамбено-пословни комплекс буде у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.гласник РС“,бр.80/15, 67/17, 103/18).
25. Извођач радова је дужан да обезбеди довољан број исправних противпожарних апарата на градилишту и у зонама са повећаним ризиком (смештај горива, складишта материјала).
26. Сви запослени морају бити обучени за поступање у случају пожара и упознати са планом евакуације.
27. Забрањено је складиштење запаљивих материја у близини извора топлоте и рад са отвореним пламеном без адекватне контроле.
28. Током редовног функционисања објекти морају бити опремљени функционалним системима активне заштите од пожара (спринклери, водена магла, тешка пена, дојава пожара), у складу са важећим стандардима.
29. Систем за дојаву пожара и систем за детекцију CO морају бити стално под напоном и повезани са 24-часовним надзором.
30. Обавезно је спровођење редовних провера и сервиса свих противпожарних система и одржавање проходности свих евакуационих путева.
31. Мора се обезбедити привремено уздигнуто складиштење материјала и опреме, ван зона потенцијалног плављења.
32. Током редовног функционисања стамбено-пословног комплекса мора се обезбедити систем сталне дренаже са пумпном станицом и резервним напајањем (агрегат).
33. Уградити сензоре за воду у најнижим зонама подземних нивоа и повезати их са алармним системом.
34. Објекти морају бити пројектовани у складу са SRPS EN 1998, са сеизмичком категоријом усклађеном са очекиваним убрзањем тла (0,1–0,2g).
35. Конструктивни систем мора обезбедити стабилност у условима средњег до повишеног сеизмичког ризика.
36. Објекат мора бити опремљен спољашњом и унутрашњом громобранском заштитом, пројектованом и изведеном у складу са SRPS EN 62305; систем

заштите мора бити интегрисан са системом уземљења, уз редовну контролу мерења отпора уземљења и преглед система након сваке веће олује.

### 9.2.2. Мере одговора на удес

37. Обавестити одговорно лице за поступање у ванредним ситуацијама (представник инвеститора, извођача или управљача објектом), које преузима даље управљање акцидентом.
38. У случају просипања нафтних деривата, уља и мазива, радови се морају одмах обуставити, ширење загађења физички ограничити, а полутант третирати сорбентима (нпр. песак, зеолит, пиљевина); за случај акцидента, обавезно је прво спречити даље истицање или просипање, место удеса посути зеолитом, песком или другим сорбентом; тако настао отпад одложити у посебне судове и даље збринути преко овлашћеног оператера који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, уз обавезну евиденцију и документ о кретању опасног отпада.
39. У случају цурења горива из возила корисника, обезбеђење и техничко особље дужно је да одмах реагује, примени сорбенте и прикупи загађени материјал.
40. Применити техничке мере за санацију последица удеса, у зависности од врсте инцидента:
    - у случају просипања опасних течности – извршити локализацију, употребити сорбенте, прикупити контаминирани материјал;
    - у случају пожара – активирати противпожарну опрему, евакуисати људе, обавестити ватрогасну јединицу;
    - у случају поплаве – активирати пумпе, заштитити критичне системе, спречити продор у ризичне просторије;
    - у случају земљотреса – евакуисати људе, обуставити снабдевање електричном енергијом и гасом, извршити процену стабилности објекта.
41. Документују се све активности и мере предузете током удеса, укључујући време настанка, учеснике, коришћена средства и евентуалне последице.
42. Обавестити јавност и надлежне органе и институције о насталом акциденту и евентуалним последицама.

## 9.3. Планови и техничка решења заштите животне средине (рециклажа, третман и диспозиција отпадних материја, рекултивација, санација)

43. Приликом транспорта материјала и отпада, мора се водити рачуна о времену и рути кретања теретних возила, како би се минимизирало оптерећење саобраћајне инфраструктуре, уз избегавање пиковних периода.
44. Сав отпад који настане током функционисања комплекса мора се селектовати и привремено складиштити у централној просторији за отпад, опремљеној: хладњачом за органски отпад, пресом, зоном за прање контејнера и простором за разврставање.
45. Зона за прање контејнера у оквиру централне просторије за отпад мора бити изведена на водонепропусној подлози и одговарајућим одводом који је обавезно повезан на таложник и сепаратор масти и уља, пре упуштања у јавну канализациону мрежу.
46. Централна просторија мора бити адекватно проветрена и заштићена од уласка глодара и инсеката, са мрежицама на вентилационим отворима и системом за затварање врата.

47. Комунални отпад мора се одлагати у прес-контејнере запремине 10 m³, од којих три морају бити оперативна, а један резервни, уз редовно пражњење у сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа“, у складу са издатим условима.

48. Прес контејнери морају бити повезани на електрични напон како би функционисали, а такође морају бити јасно обележени ознаком која указује на њихову припадност одређеном објекту; Носилац Пројекта је у обавези да је прес контејнере одржава и сервисира по потреби.

49. Рециклабилни отпад (папир, стакло, ПЕТ, тетрапак, алуминијум) мора се разврставати и предавати овлашћеним оператерима, у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду и Правилником о класификацији отпада.

50. На свим местима где се генерише већа количина амбалажног отпада (локали, хотели, ресторани), обавезно је постављање посебних судова за ПЕТ, стакло, папир, тетрапак и метал.

51. Биоразградиви отпад из угоститељских објеката мора се прикупљати у затвореним посудама од нерђајућег материјала и износити у хладњачу за органски отпад, при чему је строго забрањено његово задржавање у кухињама након завршетка радног дана.

52. Отпадно јестиво уље мора се складиштити у непропусним и затвореним посудама у централној просторији за отпад, и предавати искључиво оператерима са дозволом.

53. Опасан отпад, као што је талог из сепаратора масти и уља, мора се прикупљати, обележити и предавати овлашћеном оператеру, уз попуњен документ о кретању отпада, у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Сл. гласник РС”, бр. 95/24).

54. Санитарно-фекалне отпадне воде морају бити прикупљене интерном канализацијом и прикључене на јавну градску мрежу, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. К-1173/2024 од 27.12.2024. године.

55. Потенцијално зауљене воде са саобраћајница и паркинга морају се пре испуста у канализацију третирати у таложницима и сепараторима масти и уља, са уграђеним мерачем протока и узорковачем за контролу квалитета отпадних вода.

56. Условно чисте атмосферске воде са кровова морају се прикупљати кишном канализацијом и, по могућству, користити за наводњавање зелених површина преко резервоара кишнице, уз изградњу ретензија ради растерећења јавне мреже.

57. Носилац Пројекта је у обавези да обезбеди стално одржавање и хигијенску исправност просторије за отпад, као и контролу присуства глодара, редовно прање топлом и хладном водом и дезинфекцију складишног простора.

58. Носилац Пројекта је у обавези да прати квалитет потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода који се заснива на узорковању воде на излазу из сепаратора таложника уља и масти и обради узорака. Обрада узорака се обавља у овлашћеној лабораторији где се са технолошког аспекта добијају подаци о квалитету воде, као и закључци о њеним евентуалним променама. Потребно је испитивати биохемијске и механичке (физичке) параметре како је прописано у Члану 99. Закон о водама („Сл. гласник РС” бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18 (др.закон)), као и Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

59. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).

60. Након завршетка свих радова у оквиру појединачне фазе изградње стамбено-пословног комплекса, Носилац Пројекта и Извођач радова су у обавези да са локације уклоне сав вишак грађевинског материјала, опрему и механизацију која више није у употреби. Све површине које су током радова биле деградиране, оштећене или привремено заузете (манипулативне површине, сервисне зоне, зоне привременог одлагања материјала) морају бити санирање, уређене и приведене планираној намени, у складу са условима локације и пројектно-техничком документацијом. Ове активности морају се спроводити по завршетку сваке фазе изградње, како би се обезбедила безбедност, функционалност и визуелна уређеност простора.

61. Простор градилишта се мора довести у уредно и безбедно стање, без заосталих материјала, отпада и препрека, и као такав мора бити предмет прегледа техничког пријема.

62. Уколико је током радова дошло до интервенција на земљишту (ископи, насипање, депоновање хумуса и сл.), неопходно је извршити техничку санацију терена и рекултивацију, укључујући озелењавање или другу меру заштите, у складу са условима из техничке документације.

63. Јавне и заједничке површине које се изграђују у оквиру одговарајуће фазе морају бити уређене (поплочане, озелењене, опремљене урбаним мобилијаром и инфраструктуром), у складу са фазним планом изградње.

64. Уколико постоји сумња да је током радова дошло до контаминације земљишта (услед цурења уља или горива), потребно је спровести испитивање квалитета земљишта и по потреби применити мере санације, у сарадњи са овлашћеном лабораторијом.

65. На крововима и приземљу објеката обавезно је формирање зелених површина (зелене терасе, кровни вртови), у циљу апсорпције топлоте и филтрације ваздуха.

66. Посебна пажња мора се посветити очувању зелених површина у приобаљу, и околини Земунског кеја, уз извођење радова уз физичку баријеру, без ремећења постојеће флоре и рекреативне инфраструктуре.

## 9.4. Друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину

### 9.4.1. Мере у току извођења радова и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса

67. У циљу ублажавања негативних утицаја на саобраћај током фазе изградње, Носилац Птојекта и Извођач радова су обавези да благовремено израде и спроведу план привремене саобраћајне регулације. Кретање теретних возила мора бити организовано ван периода саобраћајних шпицева, а утоварно-истоварне активности изведене тако да не ремете редован ток саобраћаја. У обавези су да поставе адекватну, јасно видљиву и уредно одржавану привремену сигнализацију у зони градилишта, као и да физички раздвоје зоне кретања механизације од зона кретања пешака и бициклиста, ради обезбеђења њихове безбедности.

68. Носилац Пројекта и извођач радова су обавезни да, у циљу смањења негативних утицаја на становништво у непосредном окружењу градилишта, спроведу следеће мере: ограђивање градилишта пуним паноима и/или заштитним зидовима у циљу смањења буке и визуелног дискомфора; редовно заливање свих земљаних и прашњавих површина како би се спречило развејавање прашине, нарочито у сувим и ветровитим условима; временско ограничење извођења радова који изазивају појачану буку и вибрације (нпр. бушење, фундирање) тако да се избегавају осетљиви делови дана (рано јутро, касни вечерњи сати и викенди); као и редовно и транспарентно информисање грађана о фазама, плану и очекиваној динамици радова, путем обавештења на огласним таблама или дигиталних канала комуникације.

69. У циљу смањења негативних утицаја током фазне изградње на простор приобаља Дунава, Земунског кеја и Великог ратног острва, Носилац Пројекта и извођач радова су обавезни да најинтензивније и најбучније радове, као што су дубоки ископи и радови тешком механизацијом, планирају ван сезоне гнежђења птица, у складу са препорукама надлежне установе за заштиту природе. Потребно је обезбедити континуирано праћење нивоа буке и вибрација на граници градилишта, посебно у зонама окренутим према Великом ратном острву и Земунском кеју. Уколико се измерене вредности приближе или пређу прописане граничне нивое, неопходно је одмах применити мере као што су привремено смањење или обустава радова, постављање привремених заштитних баријера или ангажовање механизације ниже буке. Радови у близини система за одводњавање и атмосферске канализације морају се изводити уз примену адекватне техничке заштите како би се спречило неконтролисано отицање материјала и замућење површинских вода. Такође, током земљаних радова обавезна је примена мера за смањење развејавања прашине, као што су заливање и прекривање сувих површина, нарочито у условима појачаног ветра.

70. Контрола рада система топлотних пумпи мора се вршити у складу са упутствима произвођача и техничким спецификацијама Пројекта, уз редовно праћење њихове ефикасности, потрошње енергије и утицаја на унутрашње микроклиматске услове. У случају уочених неправилности или пада ефикасности, обавезна је благовремена интервенција у виду сервисирања или оптимизације система.

71. Носилац Пројекта је у обавези да обезбеди редовно, транспарентно и благовремено информисање јавности о динамици и врсти радова, посебно оних који могу проузроковати привремено повећану буку или друге поремећаје у животном окружењу. Информисање вршити постављањем јасно видљивих информативних табли на лицу места, са актуелним подацима о врсти и трајању радова, као и путем дигиталних канала комуникације (званична интернет страница пројекта, друштвене мреже, обавештења преко општинских портала).

#### 9.4.1.1. Мере заштите ваздуха

72. Све неуређене и неасфалтиране површине на градилишту морају се редовно прскати водом ради спречавања емисије прашине у ваздух.

73. Око градилишта морају се поставити физичке баријере (заштитне завесе или мреже) ради спречавања ширења прашине ка стамбеним зонама (Блок 11) и еколошки осетљивим подручјима.

74. Унутрашњи саобраћај на градилишту мора бити организован тако да се избегне непотребно задржавање и загушење, уз јасно дефинисане трасе кретања, што доприноси смањењу локалне концентрације издувних гасова.

75. Материјал који се транспортује на и са градилишта (шљунак, песак, шут, земља и слично) мора бити покривен или затворен током превоза како би се спречило расипање и контаминација саобраћајница.

76. Извођач радова је дужан да обезбеди стално праћење квалитета ваздуха на граници градилишта, у складу са важећим прописима и стандардима, уз приоритетну заштиту стамбених и рекреативних зона у непосредном окружењу.

77. Уколико се у току радова уочи прекорачење граничних вредности суспендованих честица ($PM_{10}$, $PM_{2.5}$), неопходно је одмах предузети додатне мере као што су интензивније заливање, привремена обустава појединих активности или постављање додатних баријера.

78. Редовно спроводити мониторинг квалитета ваздуха у подземним деловима објеката, посебно у гаражама, са обавезом имплементације и одржавања система за вентилацију и одимљавање са аутоматизованом контролом концентрације CO и активирањем у ванредним условима.

79. У кухињама ресторана и хотела које производе велики број масних испарења (при пржењу, печењу или гриловању), обавезна је уградња филтера.

80. У подземној гаражи потребно је обезбедити имплементацију интегрисаног система вентилације и одимљавања, који омогућава безбедну и ефикасну размену ваздуха током редовног рада и у ванредним условима. Систем мора укључивати одсисну и натпритисну вентилацију, као и аутоматизовану контролу концентрације угљен-моноксида (CO), са сензорима који прате квалитет ваздуха у реалном времену. У случају да концентрација CO пређе дозвољене границе или у ситуацијама као што су пожар или други акциденти, систем мора аутоматски активирати димоодводне и вентилационе уређаје, чиме се обезбеђује евакуација загађеног ваздуха и одржавање безбедних услова унутар гараже. Наведени систем мора бити пројектован и изведен у складу са важећим техничким и противпожарним прописима, као и стандардима за квалитет унутрашњег ваздуха.

81. У складу са Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21), обавеза Носиоца Пројекта да врши редовно испитивање квалитета ваздуха на емитеру котларнице. Простор котларнице мора се проветравати тако да се осигура потребна количина ваздуха за сагоревање и одржавање стандардних радних услова. Проветравање мора бити првенствено природно, а ако то није могуће, морају се створити технички услови за принудну вентилацију.

82. Носилац Пројекта је обавези да обезбеди спровођење мониторинга квалитета ваздуха у току изградње и прве године рада комплекса. Мора се ангажовати акредитована лабораторија која ће вршити мерења PM10, PM2.5, укупних таложних материја (UTM), као и гасова CO и NOx у зонама емитера, укључујући подземну гаражу и резервни гасни котао. Мерења се морају вршити најмање једном у три месеца током изградње и најмање једном у шест месеци у експлоатацији. У случају прекорачења дозвољених вредности, неопходно је одмах применити корективне мере за смањење емисија.

83. Приликом изградње подземних гаража намењених паркирању возила, обезбедити:

    - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“, ако се вентилациони одводи из подземне гараже изводе на површину тла (партерно) посебно водити

рачуна да се исти не планирајуу близини слободних површина намењених одмору и рекреацији, игри деце;
- системи за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;
- систем за праћење концентрације угљен-моноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- систем за контролу ваздуха у гаражи.

**9.4.1.2. Мере заштите вода**

84. Обавезно је спровођење континуираног мониторинга стања подземних вода током свих фаза радова, са посебним освртом на могуће промене у нивоу, протоку и правцу кретања подземних токова који гравитирају ка реци Дунав.

85. Све активности које укључују испумпавање подземних вода морају се изводити у складу са условима надлежних водопривредних органа, укључујући потребу за дозволом или сагласношћу за привремено или трајно испуштање; Испумпана вода не сме се директно испуштати у Дунав или у тло без претходне контроле квалитета. Уколико се утврди присуство замућености, уља, хемикалија или других загађујућих материја, вода се мора третирати у складу са важећим прописима пре испуштања.

86. Уколико је потребно, мора се обезбедити привремено задржавање (ретензија) испумпане воде у контролисаним резервоарима или таложницима, пре упуштања у систем површинских или атмосферских вода, уз надзор над мутноћом, pH вредношћу и присуством загађујућих супстанци.

87. Извођач радова је дужан да води евиденцију о количинама испумпане воде, месту испуста и резултатима контроле квалитета, као и да ту документацију стави на увид надлежним инспекцијским и водопривредним органима.

88. С обзиром на то да се на предметном потезу спроводи редовна и ванредна одбрана од поплава у складу са Општим и Оперативним планом одбране од поплава, Носилац Пројекта је у обавези да у свим фазама припреме, изградње и редовног функционисања комплекса поступа у складу са одредбама наведених планова. То подразумева да све активности на локацији морају бити усклађене са мерама и режимима предвиђеним плановима одбране од поплава, као и са упутствима и условима надлежне водопривредне службе.

89. Изградњом стамбено-пословног комплекса не сме се угрозити стабилност водотокова, режим подземних и површинских вода, нити се смеју изазвати негативне промене у хидролошком режиму подручја. Обавезно је предузимање свих потребних техничко-технолошких и организационих мера којима ће се обезбедити очување природног режима отицања, заштита приобаља и спречавање било каквог негативног утицаја на квалитет и количину вода у хидрографској мрежи.

90. Прање механизације и опреме у зони градилишта и у близини реке Дунав није дозвољено. Прање је могуће само на за то предвиђеним, опремљеним пунктовима ван зоне утицаја.

91. Носилац права располагања објектима дужан је да обезбеди редовно одржавање и инспекцију инсталација за управљање отпадним водама, укључујући сепараторе уља и масти у подземној гаражи, ради спречавања загађења подземних и површинских вода.

92. Носилац Пројекта је дужан да обезбеди редовно праћење пречишћених потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода. Мора се вршити периодично узорковање и анализа воде из сепаратора у подземној гаражи и са спољних саобраћајница. Узорковање мора вршити акредитована лабораторија најмање једном у шест месеци, а резултати се чувају и достављају надлежним службама на захтев. Испуст воде се сме дозволити само ако су резултати у складу са прописаним граничним вредностима.

93. Носилац Пројекта је у обавези да обезбеди мониторинг подземних вода, нарочито током изградње подземне гараже, због примене система дубинске дренаже и близине реке Дунав. Потребно је инсталирати пијезометре и спроводити мерења нивоа воде и квалитативних параметара – pH, УСМ, УОМ, HPK и присуство загађивача. Учесталост мерења мора бити најмање једном месечно у току градње и једном у шест месеци током експлоатације.

**9.4.1.3. Мере заштите земљишта**

94. Обавезно је планирање и спровођење превентивних мера заштите земљишта од загађивања у току свих активности, за које се очекује да могу изазвати контаминацију и оштетити функције земљишта.

95. Обавеза Носиоца Пројекта да успостави контролу и поступање са свим отпадним материјама које настају у току фазне реализације, у складу са Законом о управљању отпадом („Сл гласник РС“, бр.109/25).

**9.3.2.3. Мере заштите од буке**

96. Извођење грађевинских радова мора се организовати у складу са важећим прописима који регулишу буку у животној средини и временске оквире дозвољеног рада на градилиштима. Уколико се планира рад ван дозвољеног термина, потребно је прибавити одговарајућу сагласност надлежног органа.

97. Механизација и транспортна средства која се користе морају испуњавати техничке и еколошке стандарде у погледу емисије буке.

98. У току изградње и редовног функционисања комплекса, Носилац Пројекта је у обавези да спроводи мониторинг буке. Током реализације, мерења се морају вршити у критичним фазама, као што су ископи, рад са тешком механизацијом, бетонске и транспортне операције, најмање једном недељно или континуирано. Након завршетка радова, мерење се спроводи најмање једном годишње. Бука се прати на граници комплекса према зони III – чисто стамбено подручје, уз обавезу да не пређе 55 dB(A) дању и 45 dB(A) ноћу. У случају прекорачења, морају се одмах применити мере као што су постављање заштитних баријера или ограничење рада у одређеним интервалима.

99. Радови повећаног интензитета (бучни радови, рад са рефлекторима) морају се планирати ван сезоне гнежђења птица (март–јул), у циљу заштите орнитофауне приобаља и Великог ратног острва.

100. Носилац Пројекта је дужан да обезбеди редовно информисање локалног становништва о фазама изградње и очекиваним нивоима буке путем огласних табли, локалних медија и дигиталних платформи, ради обезбеђивања транспарентности и правовремене комуникације са заједницом; Информације о планираним активностима, времену радова и мерама заштите морају бити истакнуте на видном месту, у близини градилишта.

101. Оператер хелиодрома је обавезан да у циљу минимизирања утицаја на животну средину примени следеће мере:

    - ограничи број полетања и слетања на најмању неопходну меру, у складу са оперативним потребама;

- дефинише коридоре лета који избегавају прелет осетљивих подручја као што су приобаље и Велико ратно острво;
- обезбеди да се летови не обављају током ноћног периода (22:00–06:00), осим у случајевима хитне медицинске или техничке интервенције;
- избегава летове у периоду гнежђења птица (март–јул) и током миграционих периода, у сарадњи са релевантним институцијама за заштиту природе;
- организује и спроводи редован мониторинг нивоа буке током рада хелиодрома, у складу са важећим прописима;
- успостави континуирану сарадњу са управљачем заштићеног подручја у циљу праћења и ублажавања евентуалних негативних утицаја на живи свет.

102. У случају коришћења хелиодрома, све активности морају бити усклађене са важећим прописима о безбедности и заштити животне средине, уз обавезу праћења нивоа буке и прилагођавања режима коришћења у зависности од сезоне (нпр. гнежђење птица).

**9.3.2.4. Мере заштите на осетљива подручја и кумулативних утицаја са другим пројектима**

103. Сав теретни саобраћај током изградње мора се усмеравати на руте које најмање оптерећују стамбене зоне и зоне рекреације (Земунски кеј).

104. Носилац Пројекта је дужан да јавност и станаре у непосредном окружењу благовремено обавести о динамици радова, типу радова и привременим изменама у режиму коришћења јавних површина.

105. Светлосна обележја морају бити технички прилагођена тако да не доводе до расипања светлости према тлу и околним становима, што минимизује утицај на птице и остале животиње у приобалном појасу и на Великом ратном острву.

106. Све расветне инсталације у оквиру комплекса морају бити технички прилагођене како би се избегло расипање светлости у правац станишта и зоне реке, чиме се спречава ремећење ноћне фауне и миграторних путева птица.

107. Обавезно је координисање динамике радова са другим инвеститорима у зони Блока 10, 11 и простору парка „Ушће“, у циљу спречавања преклапања радова великог обима и спречавања прекомерног оптерећења локације.

108. Извршити орнитолошки надзор у критичним фазама радова, уз ангажовање стручњака за заштиту птица, ради благовременог откривања узнемиравања и предузимања мера заштите гнезда и станишта.

109. Израдити детаљан временски план реализације радова, који ће укључити мапирање периода повећане осетљивости животне средине (нпр. сезона гнежђења птица – март до јул, миграциони периоди, периоди повишене буке), као и очекиване временске преклапања са радовима на другим пројектима у окружењу. План мора омогућити благовремено прилагођавање динамике извођења радова са циљем избегавања кумулативних утицаја и заштите осетљивих природних процеса.

110. Организовати периодичне састанке и координацију са управљачима заштићених подручја, представницима локалне самоуправе и стручњацима из области заштите животне средине током свих фаза реализације Пројекта.

111. Обавеза Носиоца Пројекта да стамбено-пословни комплекс буде у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС“, бр. 25/13 и 40/21 – др.закон); кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије.

112. Спољни изглед објеката уредити на начин да се избегне ефекат огледала и колизија птица са објектима (пескарење до 20% висине објеката од подлоге и/или друга решења која треба да онемогуће колизију јединки птица током дана).

## 9.5. Мере у случају престанка рада

113. Обавезно је демонтирање комплетне техничке и комуналне инфраструктуре, укључујући електроенергетске инсталације, водоводну и канализациону мрежу, системе за климатизацију, вентилацију и грејање, као и телекомуникационе инсталације, на начин који обезбеђује безбедност људи и спречава загађење животне средине, уз поштовање важећих техничких прописа, стандарда и упутстава произвођача.

114. Радове на рушењу објеката спровести по унапред дефинисаном фазном редоследу, почев од надземних структура, а затим наставити са уклањањем подземних делова објеката (подруми, подземне гараже, темељи). Током свих фаза рушења, обавезно је примењивати мере заштите на раду, обезбедити стабилност околног терена и предузети мере заштите у непосредној зони радова ради спречавања повређивања, оштећења суседних објеката и утицаја на животну средину.

115. По завршетку радова, обавезно уредити локацију: уклонити остатке материјала, извршити равнање терена и спровести мере санације у складу са условима надлежних институција.

116. Израдити и спровести план рекултивације терена или припреме за нову намену, у складу са важећим урбанистичким планом и захтевима локалне самоуправе.

117. Целокупан процес уклањања објекта мора бити под сталним надзором надлежних служби, уз израду извештаја о спроведеним активностима и документовање свих отпадних токова.

118. Сви радови и активности на уклањању опреме, инсталација и средстава рада или промени намене комплекса, спровести на начин који неће изазвати загађивање животне средине, посебно земљишта, површинских и подземних вода, у складу са процедуром прописаном Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 (др. закон), 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25); управљање отпадом, свих врста и категорија, мора бити у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр.109/25) и подзаконским актима; санација, рекултивација/ремедијација загађених површина мора бити спроведена у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 (др. закон), 72/09 (др. закон), 43/11 (УС), 14/16, 76/18, 95/18 (др.закон) и 94/24 (др.закон)).

# 10.0. Предлог програма праћења утицаја Пројекта на чиниоце животне средине

Основни циљ мониторинг система је да се обезбеди, правовремено реаговање и упозорење на могуће негативне процесе и акцидентне ситуације, као и потпунији увид у стање основних чинилаца животне средине и утврђивање потреба за предузимањем додатних мера заштите у зависности од степена угрожености и врсте загађења.

У предходним поглављима извршена је студијска анализа могућих значајних утицаја и потенцијалних последица до којих може доћи при реализацији и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса на животну средину и становништво у окружењу. У циљу спречавања, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире свих значајних утицаја на животну средину и становништво, прописане су мере заштите животне средине изложене у Поглављу 9.0.

Поред прописаних мера заштите животне средине, као механизам превенције и заштите је еколошки мониторинг, односно програм праћења утицаја на животну средину. Прописане мере еколошког мониторинга, Носилац Пројекта мора спроводити уз поштовање важеће законске регулативе. Осим интерне контроле и мониторинга рада Пројекта, за реализацију мониторинга биће задужене овлашћене – акредитоване лабораторије (институције, организације). Извештаји о резултатима мониторинга морају бити доступни јавности и достављани надлежној еколошкој инспекцији.

Програм праћења стања животне средине - мониторинг, дефинисан је као обавезан Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр.135/04, 36/09, 36/09 (др. закон), 72/09 (др. закон), 43/11 (УС), 14/16, 76/18, 95/18 (др.закон) и 94/24 (др.закон)).

## 10.1. Приказ стања животне средине пре почетка функционисања пројекта на локацији где се очекује утицај

Стање животне средине на локацији планираног стамбено-пословног комплекса и у њеном непосредном окружењу детаљно је анализирано у Поглављима 2 и 6 ове Студије. На основу спроведених истраживања, доступне техничке и планске документације, података надлежних институција и теренских опсервација, може се констатовати да локацију планиране фазне изградње на кп. бр. 2442/1 КО Земун, као и њен ужи контактни појас, карактеришу следећи чиниоци животне средине:

- квалитет ваздуха на анализираном подручју је стабилан, са локалним повременим утицајем саобраћаја, без трајних прекорачења граничних вредности основних загађујућих материја;
- Дунав, у овом делу тока, има лош еколошки статус, што је потврђено резултатима теренских и лабораторијских испитивања од стране релевантних институција у периоду 2019–2023. године. Присутна су прекорачења граничних вредности физичко-хемијских, микробиолошких и приоритетних опасних супстанци. Подземне воде у зони локације налазе се на дубини од око 69–74 m н.в. и у хидрауличкој су вези са Дунавом;
- земљиште - Присутне су рецентне творевине са насипима различитог састава (глиновити материјал са шутом, рефулирани песак), као и квартарне и панонске геолошке јединице у дубљим слојевима. Геотехничким испитивањима утврђене су повољне физичко-механичке карактеристике за изградњу, без индикација геолошке нестабилности;
- на основу података из 2019–2023. године, показује да су доминантни извори буке саобраћајнице у окружењу (Булевар Николе Тесле, Гоце Делчева). У појединим циклусима регистрована су минимална прекорачења граничних

вредности за зону V категорије (градски центар и зоне уз главне саобраћајнице), али не и на годишњем нивоу;

- биодиверзитет у непосредном окружењу локације је ограничен због високог степена урбанизације. Природна станишта су потиснута, а флора је превасходно декоративна, везана за Земунски кеј, јавне површине и уређене зелене појасеве. Локација се не налази у зони заштићеног природног добра, нити унутар еколошке мреже;
- пејзаж и визуелни идентитет су урбаног карактера, са израженим присуством саобраћајне инфраструктуре, високоспратних објеката и уређених јавних површина. Локација се налази у визуелном пољу према Дунаву и Великом ратном острву, али нема директан утицај на вредне визуре;
- социо-економске карактеристике - урбана зона са развијеном инфраструктуром, високом густином насељености и значајним јавним површинама рекреативне намене.

## 10.2. Параметри на основу којих се могу утврдити штетни утицаји на животну средину

### 10.2.1. Праћење квалитета ваздуха

Са аспекта заштите животне средине, током фазе изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса на кп. бр. 2442/1 КО Земун, неопходно је спровести одговарајући систем мониторинга квалитета ваздуха у циљу контроле емисија и превенције негативних утицаја на здравље становништва и околину.

**Мониторинг емисије загађујућих материја у ваздух у току реализације Пројекта**

Извођење грађевинских радова, посебно током припремних и земљаних интервенција, праћено је повећаним емисијама прашине (PM10, PM2.5), као и гасова који настају сагоревањем горива у тешкој механизацији ($CO_2$, $NO_x$, CO). Посебан изазов представља изградња три нивоа подземне гараже, која подразумева дубоке ископе, ангажовање велике механизације и транспортног система. У циљу ублажавања ових утицаја, предвиђене су следеће мере:

- редовно заливање и влажење откривених површина;
- употреба технички исправне механизације са стандардизованим емисионим карактеристикама;
- ограничење рада мотора у празном ходу;
- дефинисање унутрашњих траса кретања механизације и зона истовара.

Праћење квалитета ваздуха у овој фази вршиће се кроз ангажовање акредитоване лабораторије која ће реализовати наменска мерења суспендованих честица и таложних материја, у складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 11/10, 75/10, 63/13).

***Табела бр. 31:*** *Укупне суспендоване честице*

| Период усредњавања | Максимална дозвољена вредност |
|---|---|
| Један дан | 120 mg/m$^2$/dan |
| Календарска година | 70 mg/m$^2$/dan |

***Табела бр. 32:*** *Укупне таложне материје*

| Период усредњавања | Максимална дозвољена вредност |
|---|---|
| Један дан | 450 mg/m$^2$/dan |
| Календарска година | 200 mg/m$^2$/dan |

**Мониторинг емисије загађујућих материја у ваздух у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса**

По завршетку изградње, очекују се емисије загађујућих материја у ваздух из следећих извора:

- саобраћај моторних возила, укључујући улазак/излазак из подземне гараже – емисије CO, $CO_2$, $NO_x$ и PM;
- стационарни извор – резервни гасни котао капацитета 5 MW, чији се рад своди на повремене потребе, са предвиђеном техничком контролом емисија у складу са Уредбом о граничним вредностима из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21).

Носилац Пројекта је у обавези да обезбеди континуирани мониторинг квалитета ваздуха у трајању од најмање годину дана након пуштања комплекса у рад, уз мерење:

- укупних суспендованих честица (PM10 и PM2.5);
- укупних таложних материја (UTM);
- концентрација CO и NOx у зони емитера (котларнице, гараже).

У складу са Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл. гласник РС“, бр, 11/10, 75/10 и 63/13) чији производни процеси могу утицати на квалитет ваздуха, здравље људи и вегетацију, надлежни органи у складу са Чланом 7. став 5. ове уредбе могу наложити и наменска мерења следећих загађујућих материја у ваздуху:

- укупне суспендоване честице ($PM_{10}$ и $PM_{2,5}$);
- укупне таложне материје (UTM).

Максималне дозвољене концентрације за загађујуће материје из става 1. овог члана дате су у Прилогу XV Максималне дозвољене концентрације за заштиту здравља људи у случају наменских мерења, који је одштампан уз ову уредбу и чини њен саставни део. За мерење концентрација загађујућих материја из става 1. овог члана примењују се методе које су прописане одговарајућим међународним и европским стандардима.

***Табела бр. 33:*** *Укупне суспендоване честице*

| Период усредњавања | Максимална дозвољена вредност |
|---|---|
| Један дан | 120 mg/m$^2$/dan |
| Календарска година | 70 mg/m$^2$/dan |

***Табела бр. 34:*** *Укупне таложне материје*

| Период усредњавања | Максимална дозвољена вредност |
|---|---|
| Један дан | 450 mg/m$^2$/dan |
| Календарска година | 200 mg/m$^2$/dan |

Емитер котларнице - У оквиру стамбено-пословног комплекса планиран је гасни котао капацитета 5 MW, који ће служити као допунски или резервни извор топлотне енергије. Иако се овај извор сврстава у мала постројења за сагоревање, потребно је обезбедити да буде опремљен уређајима за контролу емисија, како би се ограничили утицаји на квалитет ваздуха у непосредној околини.

С обзиром на врсту горива које користе (природни гас) и топлотне снаге на локацији Пројекта према Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 6/16), предметна енергетска постројења спадају у мала постројења за сагоревање, за која су дефинисане следеће граничне вредности емисије загађујућих материја у ваздух (ГВЕ):

- угљен моноксид (CO): 100 mg/Nm$^3$;
- оксиди азота $NO_x$ изражени као $NO_2$: 150 mg/Nm$^3$.

Параметри који се прате на емитеру котловског постројења и гасних горионика бр. 1 и бр. 2 су:

- температура отпадног гаса - t;
- брзина отпадног гаса - v;
- проток отпадног гаса $O_{Vn;}$
- кориговани проток отпадног гаса $O_{Vn}$ ($O_{2ref}$);
- концентрација угљен моноксида - CO;
- концентрација оксида азота $NO_X$, изражених као $NO_2$;
- садржај кисеоника $O_2$;
- референтни садржај кисеоника $O_{2ref}$;
- коригована концетрација угљен моноксида - CO;
- коригована концетрација оксида азота $NO_X$, изражених као $NO_2$;
- масени проток угљен моноксида - CO;
- масени проток концетрација оксида азота $NO_X$, изражених као $NO_2$

Емитер гараже – емитер се односи на излазне тачке вентилационог система преко којих се одводи загађени ваздух из гараже у спољну атмосферу.

***Табела бр.35:*** *Максимално дозвољене конетрације*

| Полутант | Максимална дозвољена концентрација | Напомена |
|---|---|---|
| **CO** | 100 ppm (120 mg/m³) | аларм/интервенција код 50–100 ppm |
| **NOx** | 3 ppm ($NO_2$) ≈ 5,7 mg/m³ | здравствена препорука (не норматив) |

Напомена: У гаражама се најчешће контролише само CO, док је NOx пратећи параметар, али се ретко обавезно мери.

### 10.2.2. Праћење квалитета пречишћених потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода

Носилац Пројекта у обавези да на локацији, реализује таложник-сепаратор уља и масти на најнижој тачки за потенцијално зауљене отпадне воде у циљу спречавања потенцијалног загађивања подземних вода и земљишта.

Параметри и граничне вредности емисија прописани су Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и приказани су Табели бр.36.

***Табела бр.36:*** *Граничне вредности емисије на месту испуштања у површинске воде*

| Параметар | Гранична вредност |
|---|---|
| Температура | 30 |
| pH | 6,5-9 |
| Биохемијска потрошња кисеоника $БПК_5$, $mgO_2/l$ | 40 |
| Хемијска потрошња кисеоника ХПК, $mgO_2/l$ | 150 |
| Угљоводонични индекс, mg/l | 10 |

У складу са Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 6/2010, 29/2014, 29/2015, 19/2017, 85/2019 и 120/2021), пречишћене потенцијално зауљене атмосферске отпадне воде, које настају са саобраћајних и паркинг површина у оквиру стамбено-пословног комплекса, морају бити подвргнуте редовном праћењу квалитета, са посебним осврtом на контролу ефикасности рада уређаја за пречишћавање. Уређаји за пречишћавање морају бити пројектовани тако да омогућавају мерење или узорковање следећих параметара:

- укупне суспендоване материје (УСМ),
- укупне уљне материје (UOM),
- хемијска потрошња кисеоника (HPK),

- pH вредност.

Контрола квалитета пречишћене воде спроводи се најмање једном у шест месеци, а по потреби и чешће, уколико то налаже надлежни орган. Испитивање параметара врши овлашћена акредитована лабораторија, у складу са важећим стандардима и методологијама.

Резултати мерења морају бити евидентирани у облику званичних извештаја, који се чувају у архиви корисника система и по захтеву достављају Јавном комуналном предузећу „Београдски водовод и канализација“, као и надлежној инспекцији.

### 10.2.3. Праћење квалитета подземних вода

Током реализације Пројекта фазне изградње стамбено-пословног комплекса на кп. бр. 2442/1 КО Земун, услед извођења дубоког ископа за изградњу три подземне етаже гараже, очекује се интензивна интервенција у зони подземних вода. Пројектовано је постављање заштитне дијафрагме и изградња система за привремено снижавање нивоа подземних вода, који обухвата 44 дубинска бунара са подводним пумпама. Овај систем, иако технички неопходан, може имати утицај на природни хидродинамички режим и потенцијално изазвати промене у нивоу подземних вода, као и у њиховом доприносу приобалном водном телу реке Дунав.

С обзиром на наведено, неопходно је успоставити програм праћења квалитета и динамике подземних вода који ће обухватити:

- редовно мерење нивоа подземних вода у неколико контролних бушотина у и ван зоне утицаја система дренаже;
- праћење физичко-хемијских параметара испумпане воде, као што су: pH, електропроводљивост, замућеност, укупне суспендоване материје (УСМ), укупне уљне материје (UOM), као и присуство евентуалних хемијских загађивача;
- континуално вођење евиденције о количини испумпане воде (Q) и начину њеног испуштања;
- контролу места испуста, уз обавезу да се свака евентуално замућена или зауљена вода пре испуштања третира у складу са условима надлежног водопривредног органа;
- уколико се уоче негативне промене у режиму подземних вода или погоршање квалитета, спровешће се корективне мере у координацији са стручним службама и надлежним органима.

У току редовног функционисања комплекса, нема директног контакта система са подземним водама. Све отпадне воде из објеката биће усмерене у јавни канализациони систем, а потенцијално зауљене воде са саобраћајних површина третиране у сепараторима уља и масти пре испуста. Поред тога, објекат ће располагати системима за сакупљање условно чистих кишних вода, чиме се смањује укупно оптерећење водног система.

Све наведене мере омогућавају спречавање било каквог негативног утицаја на подземне воде током изградње и експлоатације комплекса, уз примену система редовног мониторинга и благовременог извештавања надлежних служби.

### 10.2.4. Праћења нивоа буке

Према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС”, бр. 75/10), граничне вредности индикатора буке на отвореном простору приказане су у Табели бр. 21.

Праћење нивоа буке биће спровођено и у току реализације радова и током редовног функционисања комплекса.

Током извођења радова на изградњи стамбено-пословног комплекса, праћење нивоа буке се спроводи у циљу заштите становништва у непосредном окружењу и обезбеђивања да интензитет буке не прелази граничне вредности у зонама са којима локација граничи.

Мониторинг буке у фази реализације врши се:

- периодично, у складу са динамиком радова и технолошким фазама градње,
- континуално, у оквиру критичних фаза изградње као што су: извођење ископа великог обима, бетонске радње (бетонирање, вибрација), рад тешке механизације (багери, дизалице, ровокопачи), активности утовара и истовара грађевинског материјала.

Мерења се врше на ивици локације, према зони утицаја (нпр. зона чисто стамбеног типа), уз примену стандардизованих метода мерења (ен. SRPS ISO 1996) и уз ангажовање овлашћене акредитоване лабораторије. Резултати мерења се документују и чувају, а по потреби се достављају надлежним инспекцијским службама.

***Табела бр. 37:*** *Граничне вредности индикатора буке на отвореном простору*

| Зона | Намена простора | Ниво буке у dB (A) | |
|---|---|---|---|
| | | За дан и вече | За ноћ |
| **1** | Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно-историјски локалитети, велики паркови | 50 | 40 |
| **2** | Туристичка подручја, кампови и школске зоне | 50 | 45 |
| **3** | Чисто стамбена подручја | 55 | 45 |
| **4** | Пословно-стамбена подручја, трговачко-стамбена подручја и дечја игралишта | 60 | 50 |
| **5** | Градски центар, занатска, трговачка, административно-управна зона са становима, зона дуж аутопутева, магистралних и градских саобраћајница | 65 | 55 |
| **6** | Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда | На граници ове зоне бука не сме пралазити граничну вредност у зони са којом се граничи | |

С обзиром на намену и карактер комплекса, простор припада зони IV – пословно-стамбена и трговачко-стамбена подручја, са граничним вредностима буке од 60 dB (A) за дан и вече и 50 dB (A) за ноћ. Уколико се комплекс граничи са зонама ниже толеранције на буку (Зона III), обавезно је поштовати граничне вредности те зоне на граници објекта. Мониторинг буке вршиће овлашћена акредитована лабораторија, а резултати ће бити документовани и доступни надлежним органима по захтеву.

### 10.2.5. Контрола система управљања отпадом и отпадних материја на локацији стамбено-пословног комплекса

Контрола система управљања отпадом, који се створа на локацији планираног стамбено-пословног комплекса, се врши у смислу његовог правилног прихватања и коначне диспозиције кроз:

- увид у уговоре ЈКП у циљу провере периодичности преузимања генерисаног отпада и отпадних материја (чврст комунални отпад) у циљу коначне диспозиције;
- увид у документацију која се односи на коначну диспозицију отпада;

Контрола система отпада остварује се систематским праћењем његових токова:

- утврђивање места његовог настанка;
- вођење евиденције о генерисаним врстама и количинама отпада и отпадних материја;
- обележавање и паковање у складу са прописима;
- привремено одлагање на прописно уређеном и обележеном месту за опасан отпад;
- извештавање надлежних институција о врстама и количинама отпада;
- предаја отпада на даље поступање овлашћеним оператерима, чувањем прописане документације (докумената о кретању отпада) о врстама и количинама предметног отпада;
- чувањем документације о опасном отпаду који је на прописан начин збринут.

## 10.3. Места, начин и учесталост мерења утврђених параметра

### 10.3.1. Места, начин и учесталост мерења утврђених параметра за квалитет ваздуха

Места мерења - Мерења ће се спроводити:

- на граници локације, према зонама стамбене намене укупне (суспендоване честице (PM10 и PM2.5) и укупне таложне материје (UTM)),
- унутар подземне гараже, у зонама улазно-излазних рампи и у средишњем делу етажа;
- у зони емисије из стационарних извора (резервни гасни котао).

Начин мерења - Мерења се врше уз примену методологија дефинисаних одговарајућим српским и европским стандардима (нпр. SRPS EN 12341 за PM10 и PM2.5). Мониторинг спроводи овлашћена акредитована лабораторија. У затвореним просторима (гараже) користе се аутоматизовани сензори са алармним праговима за CO, повезани са системом вентилације и димоодвођења.

Учесталост мерења:

- Током прве године након пуштања комплекса у рад: једном у кварталу (четири пута годишње). Након тога: једном годишње, или чешће по налогу надлежног органа,
- У подземним гаражама: континуално праћење CO и других параметара у реалном времену преко система заштите.

### 10.3.2. Места, начин и учесталост мерења квалитета пречишћених потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода

Места мерења - Носилац Пројекта је у обавези да прати квалитет потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода који се заснива на узорковању воде на излазу из сепаратора таложника уља и масти и обради узорака.

Начин мерења - За мерење и обраду узорка потенцијално зауљених атмосферских отпадних вода биће ангажована акредитована институција и огранизација. Мерење количине отпадних вода врши се у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл.гласник РС“, бр. 18/24).

Учесталост мерења – мерење треба вршити квартално.

Обавеза Носица Пројекта је да води евиденцију о пражњењу и чишћењу сепаратора таложника уља и масти са таложником. Обавеза Носилац Пројекта је да чишћење повери овлашћеном Оператеру који поседује Дозволу за управљање опасним отпадом, а који ће уједно и преузети настали опасан отпад, што је у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр.109/25), уз обавезно попуњен Документ о кретању опасног отпада.

### 10.3.3. Места, начин и учесталос мерења квалитета подземних вода

Места мерења**:**

- На локацији комплекса и њеној непосредној околини, на основу постојећих или посебно изведених пијезометара, који ће се користити у сврху праћења нивоа и квалитета подземних вода.
- На изабраним репрезентативним тачкама у зони постављених дренажних бунара и између дијафрагме и суседних објеката, како би се детектовале евентуалне промене у хемијском саставу и динамици подземних вода.

Начин мерења - За мерење и обраду узорка подземних вода биће ангажована акредитована институција и огранизација.

Учесталост мерења:

Током фазе изградње (реализације):

- учесталост: једном месечно у периоду интензивног ископа и рада дренажних бунара;
- по потреби, мерења се интензивирају у случају акцидентних догађаја (нпр. изливање горива, појава мутноће).

Током редовног функционисања комплекса:

- учесталост: једном у шест месеци, ради праћења дугорочног статуса водоносног слоја и провере евентуалног загађења.

### 10.3.4. Места, начин и учесталост мерења квалитета буке

Места узорковања:

- на граници локације комплекса, према зонама које се третирају као зона III – чисто стамбена подручја (граничне вредности: 55 dB(A) за дан/вече и 45 dB(A) за ноћ);
- унутар локације, у зони интензивних грађевинских активности током реализације (нпр. ископ, бетонске радње);
- у делу саобраћајног улаза и излаза из подземне гараже (током експлоатације);
- у близини објеката са пословним или угоститељским садржајима, ако се процени да постоји ризик од прекорачења дозвољеног нивоа буке.

Начин мерења - препоручују се мерења од стране акредитованих лабораторија, акредитованим методама и одговарајућим мерним инструментима (на одабраним локацијама).

Учесталост мерења:

Током фазе реализације:

- периодично мерење: једном у 3 месеца у стандардним условима,
- чешће мерење (континуално или недељно) у критичним фазама као што су дубоки ископи, бетонске радње, утовар и транспорт материјала,

Током редовног функционисања комплекса:

- једном годишње или по пријави/сумњи на прекорачење буке,
- у случају активности са потенцијалом емитовања повишеног нивоа буке (догађаји, рад пословног простора ноћу), мерења се могу извршити ванредно.

Резултати мониторинга се архивирају и по захтеву достављају надлежној инспекцији и локалној самоуправи. Уколико се утврде прекорачења, обавезно је предузимање корективних мера у складу са прописима.

# 11.0. Краћи приказ података– нетехнички резиме

Предмет процене утицаја на животну средину јесте реализација Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Просторно-плански посматрано, катастарска парцела бр. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), на површинама остале намене, у зони М4 - Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Макролокацијски посматрано, локација планираног Пројекта налази се:

- на тертиторији КО Земун;
- северозападно до административног центра града Београда на удаљености од око 4 km;
- северозападно од Ушћа Саве у Дунав на удаљености од око 1,85 km.

Са микролокацијског аспекта, непосредно окружење локације Пројекта чине:

- фреквентна саобраћајница - Булевар Николе Тесле која тангира са западне стране, непосредно уз границу локације;
- водоток реке Дунав који протиче источно на удаљености од око 70m;
- Велико ратно острво које се налази са источне стране, на удаљености од око 350m;
- Земунски кеј који се налази са источне стране локације непосредно уз локацију;
- Болк 11 који се налази западно од локације Пројекта, са супроте стране Булевара Николе Тесле;
- Парк „Блок 11“ простире се јужно од границе локације, па све до ушћа Саве у Дунав.

Локација на којој се планира реализација стамбено-пословног комплекса налази се на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, на територији Градске општине Земун, Града Београда. Површина парцеле износи 45.612,91 m², а има директан излаз на Булевар Николе Тесле. Простор се налази у потпуно урбанизованом делу града и представља зону од значајног просторног и визуелног потенцијала.

Локација се налази на месту некадашње зграде хотела „Југославија“, која је у међувремену уклоњена, те је простор припремљен за нову изградњу.

Према подацима из важеће просторно-планске документације, увидом на терену, као и на основу Решења Завода за заштиту природе Србије, бр. 03-021-4868/2 од 24.12.2024. године, локација планираног Пројекта не налази се унутар заштићеног подручја, нити у подручју за које је покренут поступак заштите, као ни у оквиру еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10).

У непосредном и ширем окружењу анализиране локације идентификоване су осетљиве зоне које потенцијално могу бити изложене утицајима током изградње и редовног функционисања Пројекта, а то су:

- подручје високе густине становања у Блоку 11, осетљиво на буку, загађење ваздуха и инфраструктурно оптерећење;
- река Дунав са приобаљем, као природни водни ресурс и део еколошког коридора међународног значаја;
- еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“, важно станиште за птице и друге животињске врсте;

- заштићено природно добро „Велико ратно острво“, које има посебан режим заштите.

Реализација Пројекта: фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји) и 3По+П+34+ПС (пословање), на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, прихватљива је са аспекта заштите животне средине, под условом доследне примене прописаних урбанистичких и еколошких мера.

Пројекат је еколошки одржив, уз испуњење следећих услова:

- изградња и сви радови морају се реализовати у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10 („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24);
- мора се обезбедити поштовање максимално дозвољених висина објеката, у складу са параметрима плана;
- неопходна је строга примена мера заштите животне средине, са посебним нагласком на контролу буке, квалитета ваздуха и управљања отпадом током свих фаза изградње;
- потребно је применити мере ублажавања утицаја на водне и приобалне екосистеме, уз поштовање постојећих режима заштите на подручју „Великог ратног острва“ и „Ушћа Саве у Дунав“;
- архитектонска решења објеката морају бити усклађена са амбијенталним вредностима и визуелним карактеристикама приобаља, без негативног утицаја на пејзаж и реку Дунав.

Очување визуелног и просторног идентитета подручја биће обезбеђено изградњом у складу са утврђеним габаритима и условима планирања, при чему ће се применом мера заштите животне средине минимизирати потенцијални утицаји на животну средину.

Комплекс обухвата три објекта различите намене: стамбену зграду, пословну зграду и хотел, које су повезане заједничком подземном гаражом. Објекти су пројектовани као функционално и архитектонски усклађен урбани склоп, прилагођен савременим стандардима становања, пословања и угоститељства.

Преглед планираних објеката у оквиру комплекса:

- **стамбена зграда**, оријентисана ка југу:
  - спратност: приземље + 42 спрата + повучени спрат (Пр+42+Пс)
  - укупна висина: 155 m
- **пословна зграда**, оријентисана ка северу:
  - спратност: приземље + 34 спрата + повучени спрат (Пр+34+Пс)
  - укупна висина: 155 m
- **хотелски објекат**:
  - спратност: приземље + 9 спратова (Пр+9)
  - укупна висина: 46 m

Све три зграде постављене су на заједнички подијум и повезане подземном гаражом, која обезбеђује довољан број паркинг места за станаре, кориснике пословних садржаја и госте хотела. Комплекс, као целина, представља репрезентативно архитектонско решење, које унапређује урбани идентитет простора и обезбеђује мултифункционалну намену, и то: стамбену, пословну и угоститељску, све у складу са савременим потребама корисника.

Планирана је фазна и континуирана реализација планираних објеката, површина, пратећих садржаја и инфраструктуре.

Главне карактеристике Пројекта са аспекта величине и капацитета су приказни у следећим Табелама.

***Табела бр.38:*** *Основне карактеристике о комплексу и локацији*

| Опис | Услов из ПДР-а | Остварено пројектом IDP50% (m² / %) |
|---|---|---|
| Површина ГП 1 (к.п. 2442/1 КО Земун) | П парц. = 45612.91 m² | 45612.91 (100%) |
| Индекс заузетости надземних етажа (Iz) | Макс 60% | 17,459.47 (38.28%) |
| Индекс заузетости подземних етажа (Iz) | Макс 90% | 33,869.61 (74.25%) |
| БРГП (макс = 175000.00 m²) | макс | 174,949.69 |
| Намењено - Становање | 40-70% | 75,778.11 (43.31%) |
| Намењено - Пословање | | 59,900.75 (34.24%) |
| Намењено - Угоститељски садржаји | | 30,018.68 (17.15%) |
| Намењено - Комерцијални садржаји | | 9,959.98 (5.69%) |
| Депаданс предшколске установе | 60-30% | 630.94 (0.36%) |
| Заједнички садржаји (централна ђубрна и надземни делови евакуационих путева из подрума) | | 377.74 (0.22%) |

***Табела бр.39:*** *Површине која ће бити обухваћене када Пројекат буде изведен*

| **УКУПНИ БИЛАНС ПОВРШИНА - НОВИ ОБЈЕКТИ** | **УКУПНО** | | |
|---|---|---|---|
| | **НЕТО**m² | **БРУТО**m² | **БРГП**m² |
| Укупно подземно (3По) | 90.922,76 | 99.171,17 | - |
| Укупно надземно (П+9, П+42+Пс, П+1, П+34+Пс) | 146.024,20 | 174.910,60 | 174.910,60 |
| **Укупно НЕТО** | **236.946,96** | - | - |
| Укупно БРУТО (3По+П+9, 3По+П+42+Пс,3По+П+1, 3По+П+34+Пс) | - | 274.081,77 | - |
| Укупно БРГП (П+9, П+42+Пс, П+1, П+34+Пс) | - | - | 174.910,60 |

***Табела бр.40****: Капацитети објеката*

| Категорија | ФАЗА 1 | ФАЗА 2 | ФАЗА 3 | ФАЗА 4 | УКУПНО (IDR фаза 1–4) |
|---|---|---|---|---|---|
| Укупан број стамбених јединица | - | 525 | - | - | 525 |
| Укупан број локала (комерцијалних јединица) | - | 11 | 3 | 9 | 25 |
| Укупан број пословних | - | - | 131 | 131 | 131 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| простора | | | | | |
| Укупан број депаданса КДУ | 1 | - | - | - | 1 |
| Укупан број хотелских соба | 193 | - | - | - | 193 |

У Табелама које следе дат је број паркинг места по нивоима, фазама, функционалној намени, као и број места за особе са инвалидитетом.

***Табела бр.41:*** *Број паркинг места по фазама реализације*

| Ниво | Фаза I | Фаза II | Фаза III | Фаза IV | Укупно по спрату | Од тога за инвалиде |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Подрум -1 | 623 | – | – | – | 623 | 40 |
| Подрум -2 | 798 | – | – | – | 798 | 48 |
| Подрум -3 | 761 | – | – | – | 761 | 50 |
| Укупно | 2182 | – | – | – | 2182 | 138 |
| Ниво | Становање | Пословање | Комерцијални садржаји | Хотел | Депанданс КДУ | Укупно по спрату |
| Подрум -1 | 253 | 9 | 206 | 151 | 4 | 623 |
| Подрум -2 | 327 | 471 | – | – | – | 798 |
| Подрум -3 | 340 | 421 | – | – | – | 761 |
| Укупно | 920 | 901 | 206 | 151 | 4 | 2182 |

Емисија у ваздух - Током изградње, емисије у ваздух настају као резултат рада тешке механизације, транспорта и руковања грађевинским материјалима. Главни полутанти су:

- суспендоване честице (PM) – развејавање прашине током ископа, нивелације и утовара/истовара материјала;
- угљен-диоксид ($CO_2$), угљен-моноксид (CO), азотни оксиди ($NO_x$), односно емисије из мотора грађевинских машина.

Предлог мера за смањење утицаја укључују влажење терена, ограничење рада у празном ходу и коришћење технички исправне механизације.

Током редовног функционисања, главни извори емисија су:

- моторна возила;
- кухиње у ресторану и хотелу (емисије паре, масноћа и мириса),
- резервни гасни котао (емисије CO и $NO_x$).

Системи вентилације и пречишћавања биће пројектовани у складу са ASHRAE и LEED стандардима, уз примену система за контролу CO у гаражама. Очекује се да емисије буду локалне, технички контролисане и у границама дозвољених вредности.

Детаљан преглед емисија у ваздух дат је у поглављу 7.2. Студије, где су разматрани сви релевантни извори загађења током фазе изградње и редовног функционисања комплекса, са описом врста загађујућих материја, техничким решењима за њихово смањење, као и очекиваним утицајима на квалитет амбијенталног ваздуха.

Емисија буке и вибрација - Током фазе изградње, емисије буке и појава вибрација настају као последица рада тешке механизације, транспорта грађевинског материјала и осталих теренских активности. Извори буке укључују багере, дизалице, бетонске пумпе, компресоре, као и повремене импулсне шумове. Бука је краткотрајна, локализована, али у појединим фазама (нпр. шиповање, интензивни ископи) може премашити дозвољене граничне вредности, посебно у осетљивим зонама као што је стамбено насеље у Блоку 11. Поред тога, повишени нивои буке могу негативно утицати на Велико ратно острво и приобаље реке Дунав, који представљају станишта значајних врста орнитофауне. Нарочито су осетљиви периоди гнежђења (март–јул) и миграције птица, током којих бука може довести до ремећења понашања и напуштања гнезда. Током редовног функционисања, емисије буке очекују се услед активности станара, запослених, саобраћаја моторних возила, рада техничких система и комерцијалних садржаја. Имајући у виду да се објекат налази у зони М4 (мешовита зона градских центара), ове емисије се не очекују као значајне или кумулативне, већ у границама уобичајеног акустичког оптерећења урбаних зона. Посебан извор повремене, али интензивне буке представља планирани хелиодром на крову пословног објекта. Иако је његова употреба ограниченог обима (превасходно за пословне и ванредне ситуације), свака операција полетања и слетања производи краткотрајну, високоинтензивну буку. Детаљан преглед емисија буке и вибрација дат је у поглављу 7.2. Студије, где су идентификовани сви релевантни извори буке током фазе изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса. У наведеном поглављу анализирани су типови извора (грађевинска механизација, саобраћај, технички системи, авио-операције), њихов потенцијални утицај на становништво и природну средину, као и техничке и организационе мере за смањење буке и спречавање прекорачења прописаних граничних вредности. Размотрени су и посебни услови утицаја на осетљиве зоне, укључујући Велико ратно острво и зоне становања у непосредном окружењу.

У оквиру стамбено-пословног комплекса планирана је централна просторија за прикупљање и привремено складиштење отпада. Ова просторија је позиционирана у приземљу објекта и има директан приступ спољном простору, што омогућава несметан приступ возила комуналне службе у унапред дефинисаним терминима. Централна просторија служи за прикупљање отпада из свих функционалних целина комплекса – угоститељских пунктова, смештајног дела, административне и резиденцијалне куле. Отпад се до ове локације допрема мањим сервисним возилом (тип buggy). Унутар просторије за отпад планирани су следећи функционални сегменти:

- хладњача за органски отпад;
- преса за смањење запремине отпада ради ефикаснијег складиштења;
- простор за прање и одржавање контејнера;
- зона за разврставање отпада по врстама.

Овај систем омогућава ефикасан третман отпада унутар комплекса, у складу са важећим санитарним и еколошким прописима, чиме се обезбеђује контрола над токовима отпадних материја и смањује ризик од утицаја на животну средину.

У току реализације и функционисања стамбено-пословног комплекса (укључујући стамбене, комерцијалне садржаје, хотелске и пословне просторе) генерисаће се следеће врсте отпада:

- Отпад од грађења и рушења (грађевински отпад);
- Комунални отпад;
- Рециклабилни отпад;

- Биоразградиви отпад;
- Отпадно јестиво уље;
- Опасан отпад, талог из таложника-сепаратора масти и уља;
- Санитарно-фекалне отпадне воде;
- Потенцијално зауљене атмосферске воде;
- Условно чисте атмосферске воде.

Уз стриктно поштовање прописаних услова, мера управљања ризиком, мера превенције, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире свих негативних утицаја на животну средину, уз поштовање техничко-технолошке и комуналне дисциплине планирани Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, неће имати значајне последице по животну средину, здравље и квалитет живота становништва, те је на предметној локацији могућ, еколошки прихватљив и одржив.

# 12.0. Опис метода предвиђања или доказа коришћених за утврђивање и процену утицаја Пројекта на животну средину

Методолошки приступ, којим се врши процена утицаја планираног Пројекта на животну средину, обухвата следеће:

- **Прикупљање информација из релевантне документације, постојеће базе података и на основу извршене идентификације на терену** о:
  - природним карактеристикама локације и непосредног окружења, (морфолошким, геолошким, хидрографским, хидролошким, климатским карактеристикама и метеоролошким показатељима, карактеру предела и пејзажа);
  - створеним вредностима (изграђеност локације, непосредног и ширег окружења);
  - постојећим изворима и начинима угрожавања животне средине;
  - квалитету ваздуха;
  - квалитету вода (подземних и површинских);
  - флори и фауни и карактеру биодиверзитета на посматраном терену;
  - насељима, густинама становања и демографским карактеристикама;
  - инфраструктурној опремљености.
- **Процену утицаја** на основу квантификације кључних елемената, односно на основу:
  - величине извора и врсте загађивања у непосредном и ширем окружењу;
  - доминантно загађујућих материја и њихових карактеристика;
  - стања квалитета животне средине на локацији и непосредном окружењу планираног стамбено-пословног комплекса;
  - процене просторне расподеле доминантних загађујућих материја.

**Анализу угрожености**, односно идентификацију свих осетљивих рецептора на подручју планираног Пројекта (локално и остало становништво, природна и материјална добара).

**Дефинисање и утврђивање мера** за превенцију, спречавање, ублажавање, санацију, односно мера заштите и мониторинга животне средине, а на основу резултата процене степена утицаја за све чиниоце животне средине (ваздух, воду, земљиште, биодиверзитет), укључујући и превентивне, техничко-технолошке и организационе мере заштите.

**Процена утицаја** се ради на основу карактеристика дефинисане просторне целине за планирани Пројекат, постојећег стања животне средине припадајуће просторне целине, карактеристика Пројекта, као и других расположивих података и документације која је урађена за планирани стамбено-пословни комплекс.

# 13.0. Подаци о техничким недостацима или непостојању одговарајућих стручних знања и вештина или немогућности да се прибаве одговарајући подаци

У току израде предметне Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, обрађивач Студије је имао у увид сву потребну документацију и податке, те се може закључити да нема идентификованих недостатака, непостојања стручног знања и вештина, и да је Студија израђена у складу са Законом о заштити животне средине („Сл.гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 -УС, 14/16, 76/18, 95/18-др.закон и 94/24- др.закон) и Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 94/24).

# 14.0. Подаци о обрађивачу Студије

**Евица Рајић, дипл.еколог**, завршила Природно-математички факулет у Београду 1986. године.

Радно ангажовање:

- 1986. године: ЈП Дирекција за урбанизам и изградњу, Крагујевац, ангажована на пословима као Главни планер на пословима просторног и урбанистичког планирања и екологије;
- 1988. године: Скупштина општине Крагујевац, ангажована као Стручни сарадник на пословима заштите животне средине;
- 1988. године: ЈП Дирекција за урбанизам и изградњу, Крагујевац, ангажована као: Кординатор за: нове програме, послове посторног и урбанистичког планирања и екологије у планирању простора, заштите животне средине, студијска истраживања, студије о валоризацији простора за даљи урбани развој насеља и градова, студије управљања отпадом, анализе утицаја на животну средину;
- 2000. године: Агенција ECOlogica, Крагујевац, ангажована као: Одговорно лице за израду: анализа утицаја на животну средину, процена утицаја на животну средину;
- 2006. године: ECOlogica URBO DOO Крагујевац, ангажована као: директор и одговорно лице на изради: стратешких процена утицаја на животну средину, процена утицаја на животну средину, просторних и Урбанистичких планова и пројеката.

**Марин Рајић, дипл. инж. Електротехнике,** завршио Електротехнички факулет у Београду, одсек електроника 1981. године.

- Лиценца одговорног пројектанта телекомуникационих мрежа и система, бр. 353 5027 03
- Лиценца одговорног извођача радова телекомуникационих мрежа и система, бр. 453 5365 04

Радно ангажовање:

- 1982 - 1983. год: „Филип Кљајић“, Крагујевац
- 1984 - 1989. год: ПТТ Крагујевац; рад у Служби инвестиција на планирању, пројектовању и изградњи телекомуникационих капацитета
- 1989 - 1991. год: Заједница југословенских ПТТ-а Београд; рад на изради упутстава и правилника из области телекомуникационих линија и мрежа посебно из области оптичких каблова
- 1991 - 1997. год: ПТТ Крагујевац; руководилац Службе за одржавање месних и међумесних ТТ мрежа
- 1997 - 2001. год: „Телеком“ а.д. Србије; директор Филијале „Крагујевац-Јагодина“ за резиденцијалне кориснике
- 2001 - 2018. год: „Телеком“ а.д. Србије; самостални стручни рад на планирању, пројектовању и извођењу радова на оптичким телекомуникационим мрежама
- 2019.год. ECOlogica URBO DOO, сарадник у изради документације процене утицаја на животну средину.

**Светлана Ђоковић, дипл. биолог-еколог,** завршила Природно-математички факултет у Крагујевцу јуна 2004. године. Од јула 2006. године до данас ради у предузећу ECOlogica URBO DOO, Крагујевац. Ангажована самостално или у стручном тиму на пословима:

- Процене утицаја пројеката на животну средину
- Стратешке процене утицаја на животну средину

- Планови управљања отпадом и исходовање дозвола за управљање отпадом
- Локални еколошки акциони планови
- Едукација у области заштите животне средине и заштите на раду
- Израда специфичних еколокшких анализа - анализе нултог стања, консултације у ангажовању лабораторија за испитивање емисије, квалитета воде, земљишта, испитивање отпада
- Израда извештаја о резултатима испитивања квалитета животне средине.

**Марија Бабић, мастер биолог-еколог,** завршила Основне академске студије у октобру 2011. године, а Мастер академаске студије у новембру 2014. године, на Природно-математичком факултету у Крагујевцу. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је у августу 2015. године као стручни сарадник на пословима процене утицаја на животну средину, израде планова управљања отпадом и другим пословима из области заштите животне средине**.**

**Сања Јоковић, мастер еколог,** завршила Основне академске студије у септембру 2016. године, а Мастер академаске студије у децембру 2017. године, на Природно-математичком факултету у Крагујевцу. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је у новембру 2018. године, као као стручни сарадник на пословима процене утицаја на животну средину и другим пословима из области заштите животне средине.

**Звездана Новаковић, мастер инж. технологије,** завршила Основне академске студије у октобру 2017. године, а Мастер академске студије у јулу 2018. године на Технолошко-металуршком факултету у Београду. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је, од новембра 2018. године, као стручни сарадник на пословима процене утицаја на животну средину, другим пословима из области заштите животне средине и у спровођењу IPPC процедура.

**Невена Зубић, мастер хемичар,** завршила Основне академске студије у фебруару 2018. године, а Мастер академаске студије у септембру 2019. године, на Природно-математичком факултету у Крагујевцу. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је у октобру 2019. године, као као стручни сарадник на пословима процене утицаја на животну средину и другим пословима из области заштите животне средине.

**Анђела Васиљевић, дипл. еколог,** завршила Основне академске студије у јуну 2022. године. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је у јуну 2023. године, као стручни сарадник на пословима процене утицаја на животну средину, израде планова управљања отпадом и другим пословима из области заштите животне средине.

**Марија Бошковић, дипл.инж.заштите животне средине** - завршила Основне академске студије у септембру 2024. године. Тренутно је на Мастер академским студијама, на Рударско – геолошком факултету у Београду. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је у јуну 2025. године, као стручни сарадник на пословима процене утицаја на животну средину и другим пословима из области заштите животне средине.

**Андреја Стаменић, инж. пејзажне архитектуре** - завршила Основне академске студије у на Шумарском факултету у Београду у септембру 2022. године. Тренутно је на Мастер академским студијама, на Шумарском факултету Универзитета у Београд. У предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је од октобра 2025. године, као стручни сарадник на пословима из области заштите животне средине.

**Гоца Дамљановић, техничар специјалиста,** у предузећу ECOlogica URBO DOO ангажована је, од 2000. године, на пословима техничке обраде документације.

# ПРИЛОЗИ

**Прилози:**

- Решење о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину бр. 00188474748 2025 од 26.06.2025.године;
- Решење Административне комисије 14 бр. 353-11275/2025 од 31.10.2025. године, Влада Р.Србије;
- Извод из АПР-а Носиоца Пројекта;
- Копија катастарског плана бр. 952-04-016-25963/2024 од 12.12..2024.године, Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Земун;
- Копија катастарског плана водова бр.956-301-32799/2024 од 16.12.2024.године, Републички геодетски завод, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова;
- Извод из Листа непокретности од 24.01.2025.године, Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем;
- Локацијски услови бр. 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Београд;
- ЈКП „Београдске електране“, Услови за пројектовање и прикључење бр. 75744/24-01 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, Услови канализације за израду Локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса бр.К-1173/2024 од 27.12.2024. године,
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса бр. V-1774/2024 од 27.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд, Услови за потрбе израде Локацијских услова за потребе изградње Стамбено-пословног комплекса бр.V-1775/2024 од 19.12.2024.године;
- ЦЕТИН д.о.о. Београд Нови Београд, Услови бр. 13/364/24 од 29.12.2024. године;
- Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије Београд, Сагласност бр. 4/3-10-0425/2024-0002 од 26.12.2024. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Услови за укрштање и паралелно вођење бр. 38/07, 8569/24 од 13.01.2025. године;
- Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд, Услови бр. 130-00-UTD-003-1495/2024 од 18.12.2024. године;
- ЈКП Градска чистоћа Београд, Услови бр. 20193 од 18.12.2024. године;
- Градска управа Града Београда Секретаријат за јавни превоз Београд, Саобраћајно технички услови XXXIV – 03 бр. 346.9 – 157/2024 од 03.01.2025. године;
- ЈКП Јавно осветљење Београд, Технички услови бр. Т-6060 од 18.12.2024. године;
- ЈП „Путеви Београда“ Београд, Услови III бр. 350-697/24 од 23.12.2024. године;
- Министарство одбране Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда Београд, Обавештење бр. 22245-4 од 27.12.2024. године;
- Министарство заштите животне средине Београд, Обавештење бр. 003548674 2024 од 18.12.2024. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија Београд, Услови у погледу мера заштите од пжара 07.4 бр. 217-152/2025 од 31.01.2025. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне ситуације у Београду, Обавештење 07.7 бр. 217.2-135/24 од 27.12.2024. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија Београд, Обавештење 07.4 бр. 217-2129/2024 од 18.12.2024. године;

- Градска управа града Београда, Секретаријат за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Uslovi IV-08 бр.344.5-1043/2024 од 27.12.2024.године;
- СББ д.о.о. Београд Одговор бр. LU-253/2024 од 27.12.2024. године;
- Србијагас Сектор за развој Нови Београд, Услови ОР 1031/24 (1905/24) од 27.12.2024. године;
- ЈВП „Србијаводе“ Београд Водопривредни центар „Сава - Дунав“ Нови Београд, Водни услови бр. 72 од 03.01.2025. године;
- Телеком Србија Предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику Сектор за мрежне операције Служба за планирање и изградње мреже Београд, Услови бр. из ЛКРМ 31 од 24.12.2024. године;
- Завод за заштиту природе Србије Нови Београд, Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године;
- Завод за заштиту споменика културе, Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, на кп.бр. 2442/1 КО Земун бр. 62-742/2024 од 17.12.2024.године.

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО**
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
Број: 001884748 2025
Датум: 26.06.2025. године
Београд

На основу члана 7. тачка 1. и члана 14. став 5. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 – одлука УС), чл. 6. став 1. Закона о министарствима („Службени гласник РС“, број 128/20,116/22 и 92/2023- др. закон), као и чл. 23. став 2. и чл. 24. став 3. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 47/18, 30/18 - др. закон), решавајући по захтеву носиоца пројекта, Danube Riverside DOO Београд, Ул. Жанке Стокић 39, 11000 Београд, за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, Александар Дујановић, државни секретар Министарства заштите животне средине, по решењу о овлашћењу број: 002090484 2025 14850 009 005 020 092 од 06.05.2025. године, доноси

**Р Е Ш Е Њ Е**

1. **ПОТРЕБНА ЈЕ** израда Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.
2. **ОДРЕЂУЈЕ СЕ ОБИМ И САДРЖАЈ** Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, у складу са чланом 22. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24) и чл. 2-10. Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 69/2005).
3. Обавезује се да детаљно обради кумулативни утицај пројекта и других спроведених, одобрених или планираних пројеката, на географском подручју места извођења пројекта.
4. Уз студију о процени утицаја прилажу се сви услови и сагласности других надлежних органа и организација у складу са посебним законом, а нарочито: Локацијски услови, Услови Завода за заштиту природе и Завода за заштиту споменика културе, Водни услови, мишљење ЈКП Водовод о евентуалним зонама заштите изворишта, сагласност МУП – а и др.
5. Носилац пројекта дужан је да, у року од годину дана од дана коначности овог решења, поднесе Захтев за давање сагласности на Студију о процени утицаја пројекта на животну средину из тачке 2. овог решења.
6. У складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Идејни

пројекат се израђује и за потребе изградње објеката и извођења радова за објекте из члана 133. овог закона, у ком случају подлеже стручној контроли од стране ревизионе комисије. Потребно је да носилац пројекта достави овом органу информацију о извршеној стручној контроли идејног пројекта од стране ревизионе комисије, као и извештај исте, уколико постоји.

7. У студији се дају подаци о пројекту на основу којих је израђена студија, као и подаци о законској регулативи која је коришћена при изради студије.

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

Носилац пројекта Danube Riverside DOO Београд, Ул. Жанке Стокић 39, 11000 Београд, поднео је Министарству заштите животне средине уредан Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, заведен под бројем 001884748 2025 од 15.04.2025. године.

Уз захтев су приложени попуњени упитници за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину као и следећа неопходна документација:

-Локацијски услова ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 од 03.02.2025. године, заводни бр. 000249463 2025 14810 005 001 000 001 издатих од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.
-Решење Завода за заштиту природе Србије под 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године;
-Графички прилози са ситуационим планом, као и приказ микро и макро локације;
-Водни услови, број: 72 од 03.01.2025, издатих од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава-Дунав“
-Услове за предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Града Београда, број подпроцеса: ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 17.12.2024. године
-Доказ о уплати републичке административе таксе.

На основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) утврђени су пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја - Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину - Листа II.

Увидом у достављену документацију утврђено је да се предметни пројект налази на Листи II, под тачком 12-Инфраструктурни пројекти/подтачка 1. Пројекти урбаног развоја: - трговачки, пословни и продајни центри – укупне корисне површине веће од 60.000 m²; и - надземни или подземни паркинг – капацитета 1.000 места или више.

Одређује се обим и садржај Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, уз обавезу носиоца пројекта да Студију изради у свему према чл. 22. Закона

о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, 94/24) и чл. 1-10 Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину ( «Сл. гласник РС» 69/05).

Поступајући по предметном захтеву овај орган је обавестио заинтересоване органе, организације и јавност, организовао јавни увид и обезбедио доступност података из захтева и документације носиоца пројекта, у складу са чланом 14. став 1. и чланом 39. Закона о процени утицаја на животну средину. Поднети захтев је објављен у дневном листу „Новости“ дана 24.04.2025. године и на службеном сајту Министарства http://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/procena-uticaja-nazivotnusredinu.

У законском року, извршен је један јавни увид у просторијама Министарства заштите животне средине, и то 19.05.2025. године, а на адресу Министарства стигли су следећи коментари:

- „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“:

**ПОДНОСИЛАЦ: „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“, удружење са седиштем у ул. Доситејева бр.30/3, у Београду, чији је законски заступник Мирко Поповић**

**I Захтев не садржи све елементе прописане Законом о процени утицаја на животну средину и Правилником који регулише његову садржину**

**1. У Захтеву се не разматрају утицаји припремних радова на реализацији пројекта на животну средину**

У складу са чланом 4. став 4 Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) Предмет процене утицаја су и пројекти који сами или заједно са другим изведеним, одобреним или планираним пројектима, могу да имају значајан утицај на животну средину имајући у виду нарочито њихову величину, особине или место извођења.

- Чланом 2. став 1 тачка 3 (2) Закона о процени утицаја на животну средину, пројекат је дефинисан као:

  - изградња објекта, реконструкција објекта, извођење радова на објекту, проширење капацитета или престанак рада, уградња;
  - планирање, изградња или извођење више временски или просторно повезаних објеката, захвата и/или сложених система који представљају јединствену економску и/или техничко-технолошку целину, који се сматрају једним пројектом у смислу овог закона,

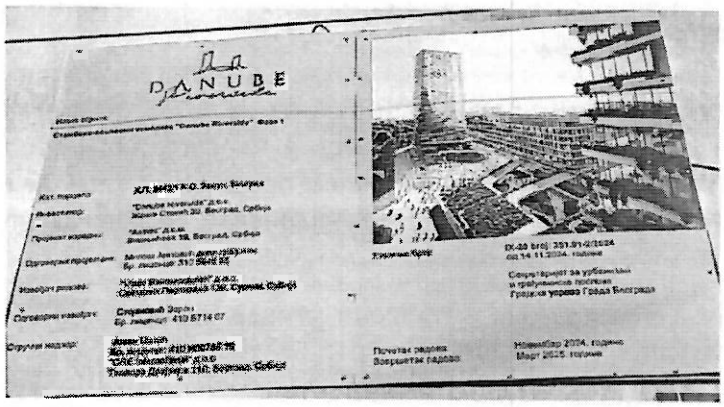
Предмет процене утицаја су они пројекти чије је извођење, односно употреба, регулисана прописима којима се уређује планирање и изградња.

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, 9/20, 52/21 и 62/23) утврђује да је (29) изградња објекта скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта.

Чланом 2. став 1 (54) Закона о планирању и изградњи, дефинисано је да су припремни радови радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, одвожење употребљеног грађевинског

материјала, односно грађевинског отпада на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне ограде, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови, наглавне зграде, постељица и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора.
Подносилац указује на чињеницу да је законом дефинисано да радови који су вршени на рушењу постојећих објеката предтсављају припремне радове И саставни су део реализације пројекта. С тим у вези, активности које су вршене на уклањањупостојећег хотела "Југославија" морају предтсављати претходне радове на реализацији пројекта И као такав требало је бити обухваћен Захтевом, на шта недвосмислено упућује Закон о процени утицаја.

Такође, на приложеном Листу катастра непокретности бр. УОП-И:216-2024 године, издатог од стране јавног бележника Милице Рељић, као И на портал е-катастар јавни приступ, на катастарској парцели бр.2442/1 К.О.Земун, евидентиран је објекат бр.1 Зграда туризма – хотел "Југославија" (површина подземно 11334,64м2 И надземно 40635,15м2), чији правни статус: објекат преузет из земљишне књиге I портал геосрбија.а3 представљен је као постејећи објекат на парцели.Даље, грађевинска табла која је била постављена током извођења активности на уклањању објекта хотел „Југославија", носила је назив објекта: "Danube Riverside I Фаза", извођење радова одобрено Решењем: IX-20 бр. 351.912/2024 од 14.11.2024. године те је за почетак извођења радова одређен новембар 2024. а за завршетак радова март 2025. године.




*Слика: грађевинска табла; Извор: Снимак екрана, Youtube канал-BeogradCREATIVE*

У поглављу 3.1. Назив, опис и карактеристике планираног Пројекта Захтева, наведено је:

Предмет процене утицаја на животну средину јесте реализација Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, Град Београд. Реализација стамбено-пословног комплекса је планирана на локацији некадашње зграде хотела „Југославија", а за потребе реализације Пројекта, претходне активности подразумевају уклањање објеката са локације. У претходном периоду израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења за: рушење комплекса објеката хотела „Југославија" спратности под+П+8 са анексима спратности под+П+1+Пс, П+3, П+2, П+1 и сут+П1, објекат бр.1 Булевар Николе Тесле бр.3 кп. бр. 2442/1 КО Земун бр. 524/2-24 од марта 2025. године, све у складу са законским одредбама; План садржи прецизне смернице за управљање отпадом насталим током грађевинских активности током рушења објеката хотела „Југославија".

У складу са претходно наведеним, Подносилац указује на потребу допуне, односно детаљног разматрања и процене утицаја изведених припремних радова, односно

активности на уклањању постојећег објекта хотела „Југославија“, а који су каосаставни део пројекта, морали бити део Захтева, и обавезан прилог документационој основи.

У прилог истакнуте законске обавезе разматрања засебних делова пројекта, односно у конкретном случају, извођења припремних радова, у склопу јединствене студије о процени утицаја на животну средину, говори и сама пракса надлежног органа. С тим у вези, одлучујући по захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за пројекат припремних радова у оквиру пројекта повећања капацитета топионице бакра у оквиру комплекса „Serbia Zijin Copper” д.о.о. Бор, Министарство заштите животне средине донело је Решење број 353-02-2526/2020-03 од 26.01.2021. године, којим је одбачен захтев носиоца пројекта, и у ком је, између осталог, надлежни орган утврдио да:
С обзиром на то да припремни - земљани радови - ископ за изградњу/доградњу/реконструкцију не представљају самостални пројекат, да нису сами себи циљ већ саставни део реализације ширег, целокупног пројекта, да према Закону и Правилнику студија о процени утицаја обавезно садржи и опис припремних радова [...] донета је одлука као у изреци [...]
У наставку образложења предметног Решења о одбацивању захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежни орган је истакао и следећу инструкцију упућену поменутом носиоцу пројекта (да је потребно поднети): студију о процени утицаја на животну средину урадити за цео пројекат [...] а не парцијално за поједине радове у склопу тог пројекта.
Имајући у виду наведено, Подносилац нарочито указује да је надлежни орган, по службеној дужности и по сили закона, дужан да води рачуна о својим раније донетим одлукама у чињенично и правно битно сличним ситуацијама, те се приликом одлучивања у овој правној ствари, указује на ту законску околност. Одступање од напред наведеног је изузетно могуће, уз посебно образложење за такво поступање, све у складу са чланом 141. став 4 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16, 95/18 и 2/23).

**<u>Одговор обрађивача:</u>**

Предмет процене утицаја, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: Број предмета: ROP-MSGI37317-LOC-5/2025, Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, је Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Наведени Локацијски услови се не односе на активности и радове који су претходили планираној изградњи, односно не односе се на рушење објекта и припремне радове на предметној грађевинској парцели.

У поднетом Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину предмет разматрања јесу активности које се односе искључиво на фазну изградњу планираног стамбено-пословног комплекса, на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, на терену који је у претходном периоду припремљен за реализацију грађевинских радова.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.91-

2/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;

- за рушење предметног објекта, урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riverside“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Припремни радови, који су обухватали рушење постојећих објеката на предметној локацији, реализовани су као засебна активност и за исте је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), спроведен поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

За изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења и на исти је исходовано Решење о сагласности Министарства заштите животне средине Број: 19-00-00132/2015-06 од 11.02.2025.године.

Закључак: На основу напред наведеног, сви припремни радови у целини су реализовани пре покретања предметног поступка, а предметни Захтев поднет је искључиво за фазну реализацију предметног Пројекта, односно фазну изградњу објеката на већ припремљеном терену, у складу са Чланом 4. став 1. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр.94/24).

У претходном периоду, у оквиру посебне процедуре, за потребе реализације припремних радова на предметној локацији, израђени су пројекти и исходована су одговарајућа решења, и то:

- Пројекат рушења објекта бр. 2316/0.1 од новембра 2024. године, израђен од стране „ASMEC Consultants d.o.o.“, са потврдом о извршеној техничкој контроли бр. 171-01/1124 од 06.11.2024. године, издатој од стране овлашћеног вршиоца техничке контроле, предузећа „CRE internacional doo“;
- Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.912/2024 од 14.11.2024.године, којим се одобрава уклањање објекта туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат бр. 1, спратности По+П+8, на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, на адреси Булевар Николе Тесле бр. 3, у Београду;
- Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о грађевинској дозволи бр. 001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MSGI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025. године, којим се одобрава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на делу катастарске парцеле бр. 2442/1 КО Земун, општина Земун, град Београд;
- Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, на поднет Захтев о потреби процене утицаја на животну средину припремних радова за предметни Пројекат, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Сви припремни радови су спроведени у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Законом о процени утицаја на животну средину Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), осталим секторским законима и подзаконским актима.

**2. У захтеву нису адекватно анализирана заштићена подручја**

Према подацима приложених Услова заштите природе 03 бр.021-4868/2 од 24.12.2024. године Завода за заштиту природе Србије, локација планираног Пројекта на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи (Сл.гласник РС,бр. 102/10).

Такође, поглављу 2.1.2.Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима Захтева, наводи се: Реализација пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплелкса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Беогрда је прихватљива и еколошки одржива, уз поштовање и примену:

*- мера заштите животне средине за изградњу високих објеката, посебно са аспекта могућих утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, природне вредности простора: реке Дунав са приобаљем (еколошки коридор међународног значаја ЕМРС), заштићено природно добро „Велико Ратно острво“, Еколошки значајно подручје „ Ушће Саве у Дунав“*

Подносилац указује да је неадекватно и непотпуно представљене мере и услови градње којима би могла бити угрожена оближња природна окружења локације и заштита истих, с обзиром да се обала реке Дунав, која представља еколошки коридор међународног значаја и међународно подручје од значаја за заштиту птица „Ушће Саве у Дунав“, налазе на свега 70 метара од пројекта, и Предела изузетних одлика „Велико Ратно Острво“ на око 300м.

**Одговор обрађивача**

Предмет поступка је Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд и исти је урађен, у складу са прописаним садржајем и условима ималаца овлашћења.

У фази планирања предметне просторне целине, урађен је План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) и Извештај о СПУ (V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године), извршена је анализа свих ограничења, посебно са аспекта заштите природе, у складу са условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године.

Доказ да је планирана намена у планском документу у складу са прописаним условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године, је позитивно Мишљење Завода за заштиту природе IX-03 бр.350.1-1212/24 од 10.05.2024.године на Нацрт Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, чиме је потврђено да су сви услови и мере прописани Решењем Завода за заштиту природе испоштовани интегтисани у плански документ. Такође, и на Извештај о Стратешкој процени утицаја План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун је добијено позитивно Мишљење V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

У складу са напред наведеним, намена површина, правила грађења и уређења као и мере заштите природе су испоштовани у планском документу и у складу су са условима Завода за заштиту природе Србије и исто је и саставни део Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја о потреби процене утицаја на животну средину за планирани Пројекат.

Према приложеним условима Завода за заштите природе бр. 03-0214868/2 од 24.12.2024. године, утврђено је да се локација планираног Пројекта не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи (Сл.гласник РС,бр. 102/10).

У Поглављу 2.1.2. Захтева, анализиране су локацијске и просторне специфичности предметне зоне, те је констатовано да се у непосредном и ширем окружењу локације планираног Пројекта налазе природне вредности од међународног и националног значаја, као што су река Дунав са приобаљем (међународни еколошки коридор ЕМРС), Предело изузетних одлика „Велико Ратно острво“ и Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“. Управо из тог разлога, и поред чињенице да сама локација није у заштићеном или еколошки значајном подручју, у Захтеву су предложене и формулисане мере и услови заштите животне средине приликом изградње високих објеката, како би се обезбедила заштита и превенција значајних утицаја на заштићена подручја и природне вредности у непосредном окружењу.

Сходно томе, напомињемо да је извршена процена и прописане мере у потпуности усклађене са условима Завода за заштиту природе Србије, а да је обрађивач у циљу превенције свих потенцијалних утицаја у Захтеву предложио конкретне мере заштите током изградње.

Обрађивач сматра да су у оквиру ове фазе поступка процене утицаја, односно у оквиру поднетог Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, сви потенцијални утицаји предметног Пројекта идентификовани, обухваћени и адекватно анализирани, у складу са планским основом, условима имаоца јавних овлашћења, као и у складу са важећом законском и подзаконском регулативом, све у циљу очувања природних вредности простора и спречавања евентуалних негативних утицаја на животну средину.

**3. У Захтеву нису адекватно анализирани кумулативни утицаји**

У поглављу бр. 3.3. Могуће кумулирање са ефектима других пројеката Захтева представљено је да су могућа кумулативна дејства са већ реализованим пројектима у окружењу, могу се дати на основу анализе и карактеристика предметног и осталих пројеката, могућих утицаја из окружења и вредновања могућих узајамних утицаја.

Након представљене кратке анализе утицаја на животну средину, нарочито на емисије у ваздух и емитовање буке током реализације и коришћења пројекта, ирађивач Захтева закључује да се не очекују значајни утицаји на квалитет и капацитет животне средине, односно не очекују се кумулативни и синергетски утицаји у предметној просторној и урбанистичкој целини, непосредном и ширем окружењу.

Подносилац указује Носилац пројекта у Захтеву није анализирао пројекте који су планирани у непосредној околини, попут:

- реализација пројеката и активности планиране на основу потврђеног Урбанистичког пројекта парка „Ушће“, од којих је најближи пројекат изградње Природњачког музеја, на суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун;
- Изградња и постављање канализационе црпне станице КЦС1 „Ушће-нова“, на суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун;
- пројекат за реконструкцију инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, такође на суседној кп.бр. 1138/4 К.О. Земун, за које је поднет захтев за издавање локацијских услова;
- пројекат за изградњу мреже хидрометеоролошких станица дуж река Дунав и Сава, на кп.бр. 2636 К.О. Земун, за које је поднет захтев за издавање локацијских услова.
-

Подносилац указује да је неопходно анализирати евентуалну истовремену реализацију набројаних пројеката у непосредној околини, који могу имати негативне последице по животну средину, нарочито на површинске и подземне воде, емитовање штетних материја у ваздух и емитовање буке услед интезивног рада механизације, угрожавање постојеће стабилности земљишта услед реконструкције обалоутврда или угрожавање постојећих зелених површина.

**<u>Одговор обрађивача</u>**

У оквиру ове фазе поступка, односно на нивоу Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, извршена је прелиминарна анализа могућих кумулативних утицаја планираног Пројекта у Поглављу 3.3. Захтева. Сходно

методолошким оквирима, односно прописаној методологији за израду предметног Захтева који представља полазну фазу поступка процене утицаја, кумулативни утицаји су сагледани у контексту тренутно расположивих података о реализацији и карактеристикама Пројекта, као и података о другим већ реализованим пројектима у ширем окружењу.

Иако кумулативни утицаји са другим планираним пројектима у окружењу нису детаљно обрађени у оквиру поднетог Захтева, напомињемо да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр.94/24). Уколико надлежни орган донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка биће спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергетских утицаја, са обухватом који ће обухватити и постојеће, одобрене и планиране пројекте у ширем и непосредном окружењу.

У том смислу, уколико се у наставку поступка приступи изради Студије о процени утицаја на животну средину, сви потенцијални кумулативни утицаји, укључујући оне који се односе на квалитет ваздуха, буку, земљиште, површинске и подземне воде, као и на просторне и еколошке вредности у окружењу, биће размотрени и вредновани у складу са расположивим подацима, техничком документацијом и важећом законском регулативом.

**4. У Захтеву нису адекватно анализирани утицаји пројекта на режим подземних вода, као и утицаји режима подземних вода на сам пројекат**

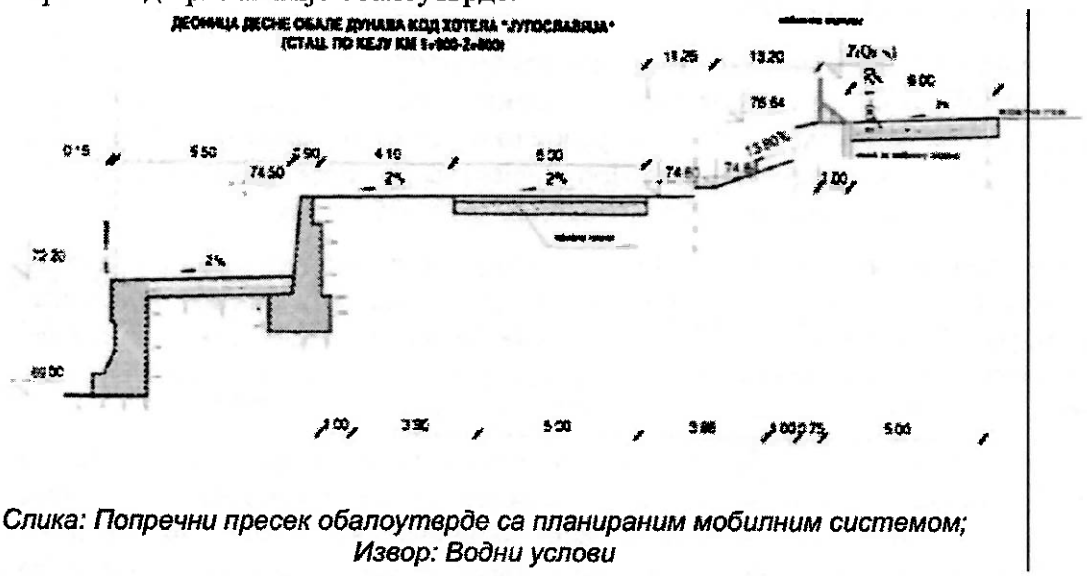
У поглављу бр. 6.1.2. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде Захтева, наведено је: С обзиром на близину реке Дунав, ниво подземних вода може бити велик. Када се изводе радови који подразумевају ископавање великог простора, као што је подземна гаража, може доћи до поремећаја у стабилности водених слојева, што доводи до промене нивоа подземних вода. Неопходно је обезбедити мониторинг подземних вода пре, током и после изградње како би се пратио ниво и квалитет вода у том подручју, као и примењивати техничка решења приликом изградње подземних гаража.

На питање бр. 14. у оквиру приложеног упитника које гласи: Да ли на локацији или у близини локације постоје површинске или подземне воде које могу бити захваћене утицајем пројекта? дат је одговор: ДА, уз образложење: С обзиром на близину реке Дунав, ниво подземних вода може бити велик. Када се изводе радови који подразумевају ископавање великог простора, као што је подземна гаража, може доћи до поремећаја у стабилности водених слојева, што доводи до промене нивоа подземних вода. Неопходно је обезбедити мониторинг подземних вода пре, током и после изградње како би се пратио ниво и квалитет вода у том подручју, као и примењивати техничка решења приликом изградње подземних гаража.

Такође, на питање 27. упитника: Да ли је локација пројекта угрожена земљотресима, сагењањем земљишта, клизиштима, ерозијом, поплавама или повратним климатским условима (на пример температурним разликама, маглом, јаким ветровима) који могу довести до проузроковања проблема у животној средини од стране пројекта? дат је одговор: С обзиром на подручје седимента и типове порозности у њима, као и вода, јер су оне у последњем поплавном таласу палиле круну насипа, а 1981. године, на узводним нижим котама кеја, преливале су у терен.

Према елаборату геодетских радова, постојећи објекат Хотела Југославије имао је једну подземну етажу, док планирани Пројекат има 3 подземне етаже, укупне дубине ди 15.20м, односно 61.80мнм апсолутне надморске висине.

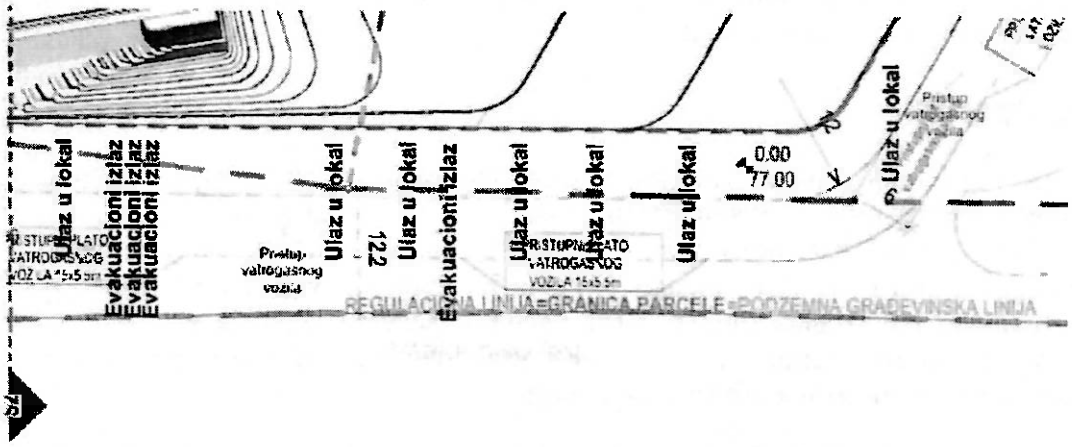
У водним условима Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“, Београд бр.27, од 03.01.2025.године („Водни услови“) дефинисано је да приликом израде техничке документације треба водити рачуна о актуелном и будућем режиму подземних вода, и да је потребно дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване ситуације извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката. У условима је дата скица деонице попречног пресека обалоутврде са планираним мобилним системом, на коме се јасно види да је кота прве линије одбране од поплава дефинисана на 69 мнв, што би значило да се под треће подземне етаже налази на 8 метара испод прве линије обалоутврде.




*Слика: Попречни пресек обалоутврде са планираним мобилним системом; Извор: Водни услови*

У Захтеву, нису, ни на нивоу апроксимације, представљени резултати нивоа подземних вода у локацији пројекта, при чему није познато да ли су планиране посебне активности насипања, одводњавања околног терена и сл.

Такође, на графичком прилогу Ситуациони план са основним параметрима Идејног решења бр. IDR - 10-10/24 KD-B011-0 израђен од стране ASMEC Consultants d.o.o. Вишњићева 19 из Београда, приложеног уз Захтев, приказано је да се граница парцеле се поклапа са регулационом линијом која се истовремено подудара са подземном грађевинском линијом, при чему је дозвољена изградња подземних гаража на самој граници парцеле.




*Слика: Ситуациони план са основним параметрима. Извор: Идејно решење бр. бр. IDR - 10-10/24 KD-B011-0*

Како је дефинисано Водним условима под тачком 4.16: *Минимални размак будућих објеката (ово подразумева паркинге, као и заштитне ограде) од постојеће* обалоутврде мора да буде минимум 5 м, како би се омогућило несметано одржавање водног објекта. Међутим, подземне етаже објекта у којима у смештени сви паркинг капацитети приближени су на мање од 5м, односно подземна грађевинска линија преклапа се са границом парцеле и системом одбране од поплава.

У Плану детаљне регулације Блока 11 и Блока 10 ГО Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда", бр. 113/24), у поглављу Хидрогеолошке одлике терена, наведено је да је најчешћа кота нивоа подземних вода у приобаљу реке око 73,00 мнв са осцилацијама +/-0,50 м.

Такође, у поглављу Инжењерско-геолошка рејонизација терена Плана детаљне регулације, напоменуто је да висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1м и условљава потпуну заштиту објеката од подземних вода током експлоатације. При пројектовању треба узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону.

На суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун, планирани су радови на два различита пројекта за које је започета процедура издавања локацијских услова: Изградња система хидрометеоролошких станица дуж река Дунав и Саве и реконструкција инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, а који се посматрају као засебни пројекти.

На основу свега наведеног, Подносилац указује да је за потребе израде Плана детаљне регулације, утврђено да се предметна локација сврстава у рејон са високим нивоом подземних вода, услед чега може доћи до неповољних услова при извођењу ископа дубљих од 1м, као и да је сврстана у подручје које се сматра ризичним за случај стогодишњих вода. У складу са тим, неопходно прецизно истражити хидрогеолошке карактеристике локације и представити актуелну коту нивоа подземних вода и извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката, нарочито услед измењених климатских промена, које могу условити висок интензитет и количину падавина у кратком временском периоду. Такође, подносилац предлаже допуну поглавља 3.0. Назив, опис и карактеристике пројекта у току целокупног трајања пројекта, укључујући и радове на његовом затварању, односно уклањању у коме нису представљени методи, технологије и инжењерски захвати којима би се обезбедило ископавање за потребе реализације три подземне етаже и хидроизолациона заштита предметног објекта од евентуалног плављења у току изградње и касније у току коришћења објекта и израду посебне анализе осетљивости пројекта на хидролошке услове локације

**<u>Одговор обрађивача</u>**

За детаљније разматрање хидрогеолошких карактеристика локације, као и утицаја високог нивоа подземних и површинских вода током ископа и функционисања подземних етажа, обрађивач истиче да је у оквиру ове фазе поступка, односно у оквиру израде Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, извршена идентификација и сагледавање наведених утицаја у складу са степеном разрађености техничке документације, односно Идејног решења и расположивим просторним и планским подацима.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 94/24), предметни Захтев представља полазну фазу поступка процене, у којој се врши прелиминарна идентификација потенцијалних утицаја Пројекта, а детаљне техничке анализе и прорачуни, укључујући и хидрогеолошка истраживања, прорачун нивоа подземних вода, стабилности ископа и предвиђање адекватних хидроизолационих мера заштите објекта, биће предмет израде и анализе у оквиру наредне фазе

поступка, односно Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Идејног пројекта, Пројекта за грађевинску дозволу, уколико надлежни орган донесе одлуку о њеној изради.

**5. У захтеву није адекватно анализиран степен саобраћајног оптерећења**

У поглављу 3.2.Величина и капацитет пројекта дата је табела бр.2 основни подаци о локацији и објектима, на коме је представљен број паркинг места од 2178 места и то Ниво - 1: 620ПМ Ниво -2: 772; Ниво -3:786 за потребе сва три планирана објекта.

Чињеница да је присутна саобраћајница Булевар Николе Тесле, оцењена као фреквентна, да је према условима Секретаријата за јавни превоз Градске управе града Београда XXX-03 бр. 346.9-157/2024 од 03.01.2025. године, дефинисана укупна часовна фреквенција возила ЈГП дуж улице Булевар Николе Тесле (линије 15, 84, 704, 706, 707) износи 38.02 возила на час, на интервалу средњег возила од 1.58 минута, те и да је могућ интензитет великог броја возила у току одређених временских периода та и из комплекса, указује да је неопходна израда прецизне анализе саобраћајног оптерећења предметне саобраћајнице у пуном капацитету коришћења пројекта. Такође, потенцијално саобраћајно оптерећење, у кратком временском периоду, може се одразити на стање животне средине, услед емитовања штетних гасова у ваздух у количинама које, не могу бити евидентиране без прецизних наменских мерења.

У упитнику, на питање бр. 17: *Да ли на локацији или у близини локације постоје транспортни правци који могу бити загушени или који проузрокују проблеме по животну средину, а који могу бити захваћени утицајем пројекта?* Одговорено је:

*Фрекфрентна саобраћајница Булевар Николе Тесле тангира са западне стране, непосредно уз границу локације. При извођењу радова мора се водити рачуна како не би дошло до загушења саобраћаја због ангажовања механизације. Нема значајних последица са овај аспект.*

Подносилац указује да се оваквим одговором, потврђује чињеница да је Захтевом одређен утицај саобраћајних прилика само у фази извођења радова, али не и након њиховог завршетка, односно током коришћења објекта.

**Одговор обрађивача:**

У оквиру поднетог Захтева, у Поглављима 6.1.1. утицаји који потичу од очекиваних емисија у ваздух и Поглављу 6.2. Утицаји који потичу од очекиване буке и вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења, светлости и топлоте, а који се односе на процену утицаја током фазе редовног рада Пројекта, анализирани су утицаји на квалитет ваздуха и нивое буке услед повећања саобраћајних активности, а на основу расположивих података о капацитетима планираних паркинг места и очекиваног повећаног саобраћајних токова на локацији и предметној зони.

С обзиром на обим и карактер ове фазе поступка, односно фазу одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, није приступљено изради детаљне анализе оптерећења саобраћајних токова и процене капацитета саобраћајне мреже, већ је урађена идентификација утицаја у складу са степеном разрађености документације (Идејног решења) и важећом методологијом.

Уколико надлежни орган донесе одлуку о обавези израде Студије о процени утицаја на животну средину, у оквиру наредне фазе поступка, биће извршена детаљна анализа саобраћајног оптерећења очекиваног интензитета саобраћаја у пуном капацитету коришћења планираних садржаја, као и процена утицаја на саобраћајну

инфраструктуру и стање животне средине, у складу са важећом регулативом и стандардима из области саобраћајног инжењеринга и урбанистичког планирања.

**6. Није анализиран утицај на птице приликом коришћења хелиодрома**

У поглављу бр. 2.1.2. Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима наводи се да је анализом посебне осетљивости и степена угрожености простора, утврђено да се у непосредном и ширем окружењу планираног објекта налазе осетљиве зоне које потенцијално могу бити изложене утицајима планиране изградње, међу којима су:

- подручје високе густине становања у Блоку 11, које је осетљиво на пораст буке, загађење ваздуха и оптерећење инфраструктуре;
- реку Дунав са приобалним појасом, као природни водни ресурс и значајан еколошки коридор;
- еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“, које представља важно станиште за птице и друге врсте, те захтева пажљиво управљање утицајима;
- заштићено природно добро „Велико Ратно острво“, које ужива посебан режим заштите и захтева строго придржавање мера прописаних законском регулативом у области заштите природе.

Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“ бр. RS0171BA дефинисано је Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10), и у прилогу бр. 3 Мере заштите еколошке мреже, дефинисано је:
8) На местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста.
У условима Директората цивилног ваздухопловства бр. 4/3-10-0425/20240002 од 26.12.2024. године, наведено је следеће:
На кровове наведених кула, на највишој тачки, потребно је поставити по једну блинкајућу (флеш) светлост, беле боје, високог интензитета „тип А4“, за обележавање препрека у ваздушном саобраћају, на начин да светлосни сноп покрива 360° око објекта у хоризонталној равни сходно Правилнику о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 39/21 и 25/24).
Учесталост блинкања мора да буде у распону од најмање 40 до највише 60 у минути. Минимални интензитет светлости треба да износи 200.000 cd/m2 ± 25 % када је сјајност околине изнад 500 cd/m2, 20.000 cd/m2 ± 25 % када је сјајност околине од 50 до 500 cd/m2 и 2.000 cd/m2 ± 25 % када је сјајност околине испод 50 cd/m2. Вертикално ширење снопа светлости треба да износи од 3° до 7° у односу на хоризонталну раван. Интензитет исијавања светлости мора да буде 100% под углом од 0°, од минимално 50% до максимално 75% под углом од -1° и максимално 3% под углом од -10° у односу на хоризонталну раван.
На међуспрату, на половини висине објекта (стамбена и пословна кула), треба поставити светлост средњег интензитета „тип Ц“, на страни до реке.
Такође, у посебним условима се напомиње: Локација за потребе изградње стамбено-пословног комплекса на к.п. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату условно-забрањене зоне летења LYR8, која обухвата ваздушни простор изнад копна до висине од 3000 м (9900 ft) и представља забрањен улазак, излазак и летење у дефинисаном ваздушном простору осим за специјалне летове са одобрењем.
У поглављу 6.2. закључује се да емисија топлоте и светлости нису карактеристични за предметни Пројекат, те из тог разлога нису разматрани као фактори угрожавања животне средине.

На основу свега наведеног, Подносилац указује да представљени услови за реализацију хелиодрома могу представљати баријеру и ометати миграцију птица и њихових оближњих станишта на подручју ушћа Саве у Дунав и Великом Ратном острву, а која представљају подручја од међународног значаја за заштиту птица.

Даље, Подносилац истиче да како се, према условима Директората цивилног ваздухопловства, локација пројекта сврстава у зону условнозабрањеног летења, те припада ваздушном простору за специјалне летове са одобрењем, потребно је представити очекивани број слетања и узлетања којим би се оправдавала идеја реализације хелиодрома, уколико није могуће испунити све потребне услове безбедности и очувања постојећег стања животне средине локације и непосредне близине.

**Одговор обрађивача**

Још на нивоу Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр. 113/24) дефинисано је да је дозвољено планирати инфраструктуру хелидрома на крову објекта планираног комплекса, а у свему према условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије бр. 4/3-100425/2024-0002 од 26.12.2024. године и Решења 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године Завода за заштиту природе Србије.

Планирана инфраструктура хелиодрома, у складу са техничком документацијом, представља инфраструктурни објекат од ограниченог интензитета коришћења, те се не очекује значајно нарушавање услова животне средине, као ни значајан утицај на становништво и орнитофауну.
Планирање хелиодрома на локацији део је концепта мултифункционалности комплекса и усклађено је са важећим урбанистичким и безбедносним стандардима.

У Поглављу 6.2. Захтева, обрађен је утицај буке на животну и друштвену средину, при чему је констатован и утицај буке од функционисања хелиодрома. Утицај је сагледан у општем оквиру, уз примену свих услова и мера које је надлежни орган дефинисао у поступку.

Уколико надлежни орган у овом поступку процене утврди обавезу израде
Студије о процени утицаја на животну средину, сви аспекти утицаја хелиодрома, укључујући и утицај на орнитофауну биће детаљније разрађени и анализирани

**7. У захтеву није приказан отпад који настаје реализацијом пројекта**

У поглављу 3.5 Захтева наводи се да ће, између осталог, настајати "отпад од грађења и рушења (грађевински отпад)", као и да ће "настали отпад, потенцијални вишак земље из ископа и грађевински шут који настаје као последица грађевинских радова, бити евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом", након чега извештај Захтева закључује да "уз строго поштовање законских прописа, мера превенције, отклањања, минимизирања и својеврсна у законске оквире, управљање отпадом при реализацији предметног Пројекта и редовног функционисања корисника простора је еколошки прихватљиво и за локацију и предметну просторну и урбанистичку целину".

Међутим, Носилац пројекта не пружа нити једну информацију о количини отпада који ће настати, нити његовим карактеристикама, а нарочито не доставља било који документ који указује на то какав ће отпад настајати на локацији. Наведено нарочито чуди имајући у виду да је Носилац Пројекта већ реализовао део пројекта са потенцијално највише негативних утицаја на животну средину – пприпремне радове

које подразумевају рушење објеката, а на шта је Подносилац указао у тачки I (1) Мишљења.

Носилац Пројекта, даље, у наставку захтева, процењујући утицаје од производње отпада наводи да „присуство грађевинског отпада на локацији у фази реализације и извођењу грађевинских радова, представља значајну визуелну деградацију простора, пре свега непосредног окружења, што субјективно може изазвати нелагодности и непријатности у друштвеној средини“. Осим лексичке и логичке недоследности у наводима и употребе нејасних термина попут друштвене средине, може се закључити да Носилац пројкта очекује да ће неки отпад настати у неким количинама и да ће њима управљати у складу са Законом због чега ће неће бити утицаја на животну средину (?!?), те да нема потребе уопште процењивати утицаје отпада на животну средину.

Имајући у виду непотпуне и нејасне наводе Носиоца пројекта у вези са карактеризацијом отпада није јасно о којој се врсти отпада конкретно ради те јавности и насловном органу нису пружене потпуне информације о планираном пројекту на основу којег би било могуће исправно проценити потенцијални утицај Пројекта на животну средину. С тим у вези, Носилац пројекта је дужан да, у сладу са Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.65/05) („Правилник“) наведе сав отпад који настаје у фази реализације пројекта и процени његове утицаје у свим фазама реализације пројекта, а што исти није учинио.

**<u>Одговор обрађивача</u>**

У оквиру предметног Захтева, у Поглављу 3.5. обрађени су аспекти настанка и управљања отпадом током реализације и функционисања Пројекта, укључујући управљање отпадом од грађења и рушења, вишком земљаног материјала и осталим врстама неопасног отпада које су карактеристичне за фазу изградње објеката.

За рушење предметног објекта урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине. Сви припремни радови на локацији, укључујући рушење постојећих објеката, изведени у оквиру засебне процедуре, у складу са Законом о планирању („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.
Сходно томе, активности рушења и управљања отпадом из те фазе нису предмет овог Захтева, нити постоји обавеза накнадног представљања карактеристика отпада који је настао у тој ранијој, у потпуности реализованој фази.

У складу са фазом поступка, у Захтеву су наведене мере управљања отпадом у складу са Законском регулативом, уз идентификацију могућих краткотрајних утицаја на простор и животну средину, пре свега у смислу привремене визуелне деградације простора и потенцијалног непријатног утицаја на социјалну компоненту квалитета животне средине у окружењу.

Употреба термина „друштвена средина“ у тексту Захтева представља уобичајени појам у области процене утицаја на животну средину, којим се обухватају и аспекти утицаја на људско здравље, квалитет живота и традиционалне навике становништва.

**8. Потреба преиспитивања утицаја планираних габарита објекта на интегритет визура сагледавања ПИО „Велико Ратно острво“, Београдске тврђаве и историјског језгра Земун-Гардиш**

Планом детаљне регулације Блока 11 и Блока 10 ГО Земун и Нови Београд, на основу којег су издати локацијски услови за реализацију пројекта који је предмет Захтева у оквиру поглавља В.2.3.1. Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја утврђена је следећа обавеза:

- висину планираних објеката ускладити са висином "првог хоризонта" сагледавања објеката у зашећу, тако да исти не ремете једну најзначајнијих визура Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардиш;

Поменута одредба, доследно је пренета из услова Секретаријата за заштиту животне средине V-04 бр. 501.2-409/2023 који су издати у поступку припреме нацрта предметног плана детаљне регулације.

У складу са претходно наведеним, Подносилац указује на потребу преиспитивања утицаја планираних габарита објеката на интегритет визура сагледавања ПИО „Велико Ратно острво“, Београдске тврђаве и историјског језгра Земун-Гардош, према инструкцијама Секретаријата за заштиту животне средине града Београда.

**<u>Одговор обрађивача</u>**

Локација, односно кп.бр.2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на којој се планира реализација Пројекта, се налази у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19), и прописана правила грађења и уређења из наведених планова су испоштована у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

*<u>Посебна напомена</u>*: Такође, у циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведена је

Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, дефинисани су одговарајући критеријуми и мерила, који представљају основу за процену, контролу и утврђивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високог објекта и његових делова у односу на постојеће суседне објекте. Ови критеријуми и мерила формулисани су у складу са урбанистичким условима, просторним одликама локације и карактером постојеће и планиране намене, чиме су обезбеђене смернице за дефинисање највећих дозвољених висина и просторног распореда високог објекта, у зависности од специфичности положаја и садржаја суседних објеката и простора.

Наведени услов из плана који се односи на усклађеност са „првим хоризонтом" сагледавања визура, представља урбанистички критеријум који се разматра у оквиру анализе просторних односа и може бити предмет процене у каснијој фази – приликом израде техничке документације, урбанистичко-архитектонског конкурса или прибављања грађевинске дозволе, али не искључује унапред планирану спратност ако је иста предвиђена у оквиру планских решења.

**II Нису прибављени услови неопходни услови у току израде захетва**

За потребе израде овог Захтева, нису прибављени услови Републичког хидрометеоролошког завода, а који су од значаја за утврђивање нивоа подземних и површинских вода, тренда промене и других потенцијалних хидролошких појава.

**<u>Одговор обрађивача</u>**

Прибављање услова од институција, односно ималаца јавних овлашћења је у надлежности органа надлежног за издавање Локацијских услова и исти одлучује од којих се ималаца јавних овлашћења захтевају услови. У Водним условима бр. 72 од 03.01.2025. године који су издати од стране ЈВП „Србијаводе" Београд Водопривредни центар „Сава - Дунав" Нови Београд, прописани су сви елементи функционисања објекта у условима високих подземних вода.

Подносилац истиче, да поднети Захтев не садржи све елементе прописане Законом о процени утицаја на животну средину, те да је исти неуреан, у смислу члана 59.закона о општем управном поступку (Сл.гласник РС бр.18/16, 95/18, и 2/23), на чију примену недвосмислено упућује члан 46 закона о процени утицаја на животну средину, те да је насловни орган био дужан да поступи у складу са чланом 13.Закона о процени утицаја на животну средину.

Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд израђен је у складу са:

- Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, бр.предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 заводни број 000249463 2025 14810 005 001 000 001;
- Идејним решењем („ASMEC Consultants" d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd);

- свим условима ималаца јавних овлашћења;
- прописаном методологијом дефинисаном Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/05).

**ПОДНОСИЛАЦ: Ана Милосављевић, Београда**

*Подноситељ сматра да је процена утицаја на животну средину морала бити урађена пре доношења Локацијских услова од стране Министарства саобраћаја, грађевинарства и инфраструктуре од 3.2.2015.г., јер предвиђена спратност објеката за становање (155м) и пословање (153м), није у складу са Детаљним планом регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.) у коме је у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) између осталих услова наведено да:*

- *висину планираних објеката ускладити са висином „првог хоризонта” сагледавања објеката у залеђу, тако да исти не ремете једну најзначајних визура Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардош*

**Одговор обрађивача**

Према Закону о процени утицаја на животну средине („Сл.гласник ПС“, бр.94/24), Чланом 12., прописано је да се Локацијски услови за пројекте за које се издаје грађевинска дозвола, услови и сагласности других надлежних органа и организација прибављени у складу са посебним законом, прилажу уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

У складу са наведеним, Локацијски услови Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

- Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025

- Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године,

су приложени уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Локација, односно кп.бр.2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на којој се планира реализација Пројекта, налази се у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и

- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19),

и прописана правила грађења и уређења из наведених планова су испоштована у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Посебна напомена: Такође, у циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, дефинисани су одговарајући критеријуми и мерила, који представљају основу за процену, контролу и утврђивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високог објекта и његових делова у односу на постојеће суседне објекте. Ови критеријуми и мерила формулисани су у складу са урбанистичким условима, просторним одликама локације и карактером постојеће и планиране намене, чиме су обезбеђене смернице за дефинисање највећих дозвољених висина и просторног распореда високог објекта, у зависности од специфичности положаја и садржаја суседних објеката и простора.

Сходно анализираним критеријумима, утврђено је да се неопходно минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседног нижег објекта, мери под правим углом и одређује у складу са просторним, функционалним, обликовним и техничко-технолошким ограничењима.

**Закључак:** На основу напред наведеног изнетог:

- За потребе израде Плана, урађена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја (Студија изводљивости са Студијом случаја, ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО).
- План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) је урађен у складу са правилима грађења и уређења планова вишег реда, који представљају плански основ.
- Урађен је Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Надлежно Министарство издајући Локацијске услове у конкретном случају утврдило да је планска документација важећа, да је предметна парцела у обухвату плана, те да су планирани објекти у складу са урбанистичким параметрима из Плана, што укључује и процену усклађености висине са условима Плана.

*Такође је процена утицаја на животну средину морала бити урађена и пре рушења објеката који су се налазили на предметној парцели, јер је до утицаја и загађења животне средине већ дошло рушењем Хотела Југославија и помоћних зграда.*

**Одговор обрађивача**

Предмет процене утицаја, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: Број предмета: ROP-MSGI37317-LOC-5/2025, Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, је Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Наведени Локацијски услови се не односе на активности и радове који су претходили планираној изградњи, односно не односе се на рушење објекта и припремне радове на предметној грађевинској парцели.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.91-2/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid" d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија", уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;
- за рушење предметног објекта урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаеијата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riverside" d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid" d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за

пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

- за фазу припремних радова инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је урадио План управљања отпадом од грађења и рушења.

**Закључак:**

Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је, пре подношења Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, испоштовао све процедуре у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.94/24), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и осталих секторских закона и подзаконских аката.

*Везано за суштинске недостатке поднетог захтева, пропусти поднетог захтева процене утицаја на животну средину се огледају у многим нетачно наведеним чињеницама и уским тумачењем шта чини близину предметног пројекта, као и извођење паушалних закључака без образложења како се до тога дошло.*

**Одговор обрађивача**

Захтев представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, на основу кога надлежни орган одлучује о потреби израде Студије.

Као такав, он мора бити припремљен у складу са:

- Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24);
- Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, бр.предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 заводни број 000249463 2025 14810 005 001 000 001;
- Идејним решењем („ASMEC Consultants“ d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd);
- свим условима ималаца јавних овлашћења;
- прописаном методологијом дефинисаном Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/05).

Основне карактеристике Захтева:

- представља прву фазу поступка процене утицаја, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24);
- садржи основне податке о Пројекту: назив, опис локације, врсту и обим Пројекта, кратак опис технолошког процеса, основне податке о потенцијалним утицајима на чиниоце животне средине (ваздух, воду, земљиште, биодиверзитет, буку, културна добра).

Циљ Захтева је да надлежни орган донесе одлуку:

- да није потребно израдити Студију (ако се процени да пројекат нема значајан утицај), или
- да јесте потребно израдити Студију (ако Пројекат може имати значајан утицај на животну средину).

Сврха поднетог Захтева није да садржи свеобухватну и детаљну анализу свих потенцијалних утицаја Пројекта, већ да пружи основне информације о намени, обиму и локацији Пројекта, као и о утицајима на животну средину у општим смерницама за даље анализирање детаљније процене непосредних и посредних, секундарних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних, значајних утицаја на животну средину.

Наводи, чињенице и закључци изнети у поднетом Захтеву заснивају се искључиво на анализирању планске и техничке документације, Локацијских услова и Услова ималаца јавних овлашћења, као и на сагледавању просторне целине у којој се планирани Пројекат налази, у складу са важећом законском регулативом и подзаконским актима из области заштите животне средине.

На пример, у Захтеву се у одељку 2.1.1. наводи да „Према подацима важеће просторно-планске документације, увидом на терену и Условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године, локација планираног Пројекта на којој се планира изградња стамбено – пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10).“ Међутим, Пројекат се налази у непосредној близини земунског и новобеоградског приобаља Дунава, у близини ушћа река Дунава и Саве и које је заједно са Земунским кејом, Великим и Малим ратним острвом простор од изузетне еколошке, културноисторијске, амбијенталне и друштвене вредности. Његово очување и заштита од изградње дефинисани су кључним законским и планским документима Републике Србије и Града Београда. Пројекат предложених размера итекако може негативно утицати на описану природну целину у непосредној близини предложеног пројекта.

**<u>Одговор обрађивача</u>**

У складу са обимом и методологијом поступка одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, анализа је спроведена на основу важеће планске и техничке документације, Водних услова ЈВП „Србијаводе“ – Водопривредни центар „Сава–Дунав“, бр. 72 од 03.01.2025. године, Решења Завода за заштиту природе Србије, бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године, као и података из званичних евиденција еколошке мреже Републике Србије.

Током израде Захтева, у Поглављу 2.0, анализирана су осетљива подручја која потенцијално могу бити изложена утицајима планираног Пројекта. Ипак, у оквиру ове фазе поступка није могуће вршити процену утицаја који нису утврђени или поткрепљени релевантним условима и актима надлежних институција. Уколико у наставку поступка буде донета одлука о обавези израде Студије о процени утицаја на животну средину, у оквиру исте ће бити спроведена свеобухватна и детаљна анализа свих потенцијалних утицаја, укључујући и оних који се односе на специфичне просторне и природне вредности, уз дефинисање адекватних мера заштите, у складу са важећом законском регулативом и прописаном методологијом.

*У одељку 3.3. Могуће кумулирање са ефектима других пројеката, као могућа кумулативна дејства разматра се само утицај реализације предметног пројекта са већ реализованим пројектима у окружењу, а потпуно се занемарује да је већ одобрен и израђен пројекат изградње великог броја бјеката у оквиру парка Ушће на који се ослања Пројекат из захтева, од којих се најближи планирани пројекат – акваријум, налази на мање од 100 метара од Пројекта обухваћеног овим Захтевом. Период изградње Пројекта из овог захтева и поменутог акваријума, уз многе друге пројекте у непосредној близини (Природњачки музеј, Музеј 21. века, годишња, панорамски точак и сл.) би се преклапао што би довело до изузетно великог утицаја на животну средину и нарочито на квалитет живота у густо насељеним околним блоковима. Стоји „Закључак: На основу напред наведеног, може се закључити да се не очекују значајни утицаји на квалитет и капацитет животне средине, односно не очекују се кумулативни и синергетски утицаји у предметној просторној и урбанистичкој целини, непосредном и ширем окружењу.“ не стоји.*

**Одговор обрађивача**

У оквиру ове фазе поступка, односно на нивоу Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, извршена је прелиминарна анализа могућих кумулативних утицаја планираног Пројекта у Поглављу 3.3. Захтева. Сходно методолошким оквирима, односно прописаној методологији за израду предметног Захтева који представља полазну фазу поступка процене утицаја, кумулативни утицаји су сагледани у контексту тренутно расположивих података о реализацији и карактеристикама Пројекта, као и података о другим већ реализованим пројектима у ширем окружењу.

Иако кумулативни утицаји са другим планираним пројектима у окружењу нису детаљно обрађени у оквиру поднетог Захтева, напомињемо да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.94/24). Уколико надлежни орган донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка биће спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергетских утицаја, који ће обухватити и постојеће, одобрене и планиране пројекте у ширем и непосредном окружењу.

Уколико се у наставку поступка приступи изради Студије о процени утицаја на животну средину, сви потенцијални кумулативни утицаји, укључујући оне који се односе на квалитет ваздуха, буку, земљиште, површинске и подземне воде, као и на просторне и еколошке вредности у окружењу, биће размотрени и вредновани у складу са расположивим подацима, техничком документацијом и важећом законском регулативом.

*У одељку 3.5. Стварање отпада и отпадних материја на локацији наводи се да ће се у току реализације и функционисања стамбено-пословног комплекса (укључујући стамбене, комерцијалне садржаје, хотелске и пословне просторе) генерисати, између осталог и отпад од грађења и рушења (грађевински отпад), који ће настајати на локацији у току изградње објеката и пратеће инфраструктуре. Настали отпад, потенцијални вишак земље из ископа и грађевински шут који настаје као последица грађевинских радова, мора бити евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом. Међутим, приликом претходне фазе реализације*

*предметног пројекта, који је почео 15.11.2024. и подразумевао рушење објекта хотела „Југославија“ који се налазио на локацији, забележене су огромне неправилности приликом одлагања грађевинског отпада од стране подизвођача који настаје отпад, вишак земље и грађевински шут настао као последица грађевинских радова, није сортиран, није евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом, већ је настао отпад нелегално одлаган на више локација у оквиру града Београда и околини (нпр. општина Пећинци). Све ово су документовани грађани и о неправилностима обавестили надлежне инспекцијске органе Београда које су својим радом утврдиле неправилности у раду подизвођача и тражиле да се оне отклоне. О овој појави извештавала су и средства јавног информисања. Инвеститор се тим поводом није оглашавао нити прекинуо сарадњу са предметним подизвођачем. Поред тога, приликом дуготрајног и обимног посла рушења хотела „Југославија“, инвеститор и подизвођачи нису примењивали највише стандарде заштите животне средине и становништва од негативних последица (ширење грађевинске прашине, заштита од буке, итд.), што је довело до великог узнемирења јавности нарочито родитеља деце која похађају околне школе и вртиће. Због тога постоји основана сумња да ће и приликом наставка реализације Пројекта бити примењивани најнижи стандарди заштите животне средине и здравља становништва.*

**Одговор обрађивача**

У поднетом Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину предмет разматрања јесу активности које се односе искључиво на фазну изградњу планираног стамбено-пословног комплекса.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.91-2/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;
- за рушење предметног објекта, урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о

потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбено пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Припремни радови, који су обухватали рушење постојећих објеката на предметној локацији, реализовани су као засебна активност и за исте је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), спроведен поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

За изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења и на исти је исходовано Решење о сагласности Министарства заштите животне средине Број: 19-00-00132/2015-06 од 11.02.2025.године.

Процена утицаја у овој фази усмерена је на утицаје у току изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса, те се анализирају планирани токови отпада током изградње, као и обавезе Носиоца Пројекта да примени мере заштите животне средине све у складу са одредбама Закона о управљању („Сл. гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 - др. закон и 35/23) и подзаконским актима за област управљања отпадом регулишу управљање отпадом.

У Захтеву су прописане обавезујуће мере поступања са отпадом од грађења и рушења (грађевинским отпадом) који ће настајати током изградње, а Носилац Пројекта је у обавези да тај отпад преда овлашћеном оператеру уз обавезан попуњен документ о кретању отпада. За контролу спровођења ових мера и правилно поступање са отпадом надлежна је комунална инспекција.

Уколико се у наставку поступка донесе одлука о изради Студије о процени утицаја на животну средину, у оквиру исте ће бити детаљно разрађене и дефинисане мере заштите животне средине у свим фазама реализације пројекта.

*У одељку 3.6. Загађивање и изазивање неугодности на локацији и непосредном окружењу, аутори студије идентификују више фактора загађења приликом реализације пројекта, али закључују да ће се адекватним мерама заштите животне средине, мерама и условима заштите природе прописаним Решењем о условима заштите природе, инфраструктурним уређењем и комуналном опремљеношћу, спречити сви значајни негативни утицаји на животну средину и у непосредно окружење локације. С обзиром на искуство из претходног фазе реализације Пројекта, када су нпр. радови рушења хотела је производило велику количину грађевинске прашине баш у време када је јака кошава дувала од градилишта ка суседним блоковима и наносила прашину на густо насељеном подручју, постоји основана сумња да неће бити какве прописане мере заштите становништва и животну средину од несавесног рада инвеститора и подизвођача.*

**Одговор обрађивача**

У Поглављу 3.6. Захтева идентификовани су потенцијални извори загађења и неугодности током реализације и редовног функционисања стамбено пословног комплекса, укључујући емисије прашине и буке, те су у складу са тим дефинисане су мере заштите животне средине, мере заштите природе прописане Решењем Завода за заштиту природе Србије, као и мере инфраструктурног и комуналног уређења.

У оквиру овог поступка прописане су обавезујуће мере током реализације стамбено-пословног комплекса које се односе на смањење прашине, контролу буке и организацију градилишта. Уколико у даљем поступку буде утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја, те мере ће бити додатно разрађене, прецизиране и проширене у складу са техничком документацијом и законском регулативом из области заштите животне средине.

*5.5. Стање флоре и фауне*

*Студија наводи да се према подацима важеће просторно-планске документације, увидом на терену и Условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године, локација планираног Пројекта на којој се планира изградња стамбено – пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10). Међутим и сама студија наводи да се предметна локација налази у непосредној близини Великог ратног острва које је 2005. уврштено је у списак природних добара Србије. Острво представља тачку највеће биодиверзитета на територији Београда, када је реч о орнитофауни. Око две трећине острва користи се као природни резерват за 196 врста птица, од којих су многе угрожене. Према броју пописаних биљних и животињских врста, Велико ратно острво једно је од најочуванијих природних станишта на простору града Београда. Студија у потпуности игнорише ове чињенице и не анализира утицај реализације Пројекта наведених димензија, нарочито висине, на фауну, нарочито птице, које живе на ВРО.*

**<u>Одговор обрађивача</u>**

У Захтеву је констатовано да се у непосредној близини налази Велико ратно острво, које представља значајно станиште орнитофауне и високе биодиверзитетске вредности. Међутим, у оквиру ове фазе поступка и на основу добијених званичних услова и евиденција, није достављен податак који би указао да предметни Пројекат има директан или индиректан утицај на простор Великог ратног острва, нити су надлежне институције (Завод за заштиту природе, Секретаријат за заштиту животне средине и др.) указале на потребу спровођења додатне анализе.

Уколико у даљем поступку буде утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја, управо ће тада бити размотрени и потенцијални утицаји на осетљива подручја, укључујући и Велико ратно острво уз примену важеће методологије за процену утицаја на живи свет, нарочито орнитофауну.

*У „УПИТНИКУ ЗАХТЕВА ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ИЗРАДЕ СТУДИЈЕ О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА“ аутори студије наводе више нетачних тврдњи. Поред већ описаних нетачних навода о руковању отпадом у складу са прописима ту су још:*

*Да ли ће пројекат довести до социјалних промена, на пример у демографском смислу, традиционалном начину живота, запошљавању?*

*Одговор: не, јер у складу са планском документацијом локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.*

*Потпуно се игнорише чињеница да се ради о високо луксузном насељу кондоминијумског типа у коме становање могу да приуште само изузетно имућне особе. Досељавање великог броја људи значајно другачијег имовног стања од већ постојећег становништва итекако може довести до социјалних промена и у демографском смислу, традиционалном начину живота, запошљавању. Потребна је озбиљна анализа овог аспекта утицаја пројекта на окружење.*

**Одговор обрађивача**

Одговор да се не очекују значајне социјалне промене заснива се на чињеници да се Пројекат реализује у оквиру зоне М4 – зоне мешовитих градских центара, предвиђене управо за намене које укључују и високе спратности, стамбене, пословне и комерцијалне садржаје.

Иако Упитник, као саставни део Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, предвиђа и питање у вези са потенцијалним социјалним променама (у смислу демографских кретања, начина живота и запошљавања), ови аспекти се у нормативном оквиру разматрају искључиво на информативном нивоу. Освртање на њих има за циљ идентификацију евентуалних индиректних утицаја, али се, уколико нису у директној вези са здрављем становништва или са стањем чинилаца животне средине, не узимају као релевантни критеријуми приликом доношења одлуке у оквиру овог поступка.

Уколико се у даљем току поступка буде израђивала Студија, у њој ће бити могуће проширити разматрање аспеката који се односе на индиректне социоекономске ефекте.

*Да ли постоје било који други фактори које треба анализирати, као што је развој који ће уследити, који би могли довести до последица по животну средину или до кумулативних утицаја са другим, постојећим или планираним активностима на локацији?*

*Одговор: не, нема значајних последица по животну средину.*

*Као што смо раније навели, потпуно се игнорише чињеница планиране изградње великог броја објеката у непосредној близини Пројекта у парку Ушће. Пројекти су већ завршени и представљају градске власти града Београда. Потребно је променити овај одговор и уградити озбиљну анализу развоја и кумулативних утицаја.*

**Одговор обрађивача**

Иако кумулативни утицаји са другим планираним пројектима у окружењу, нису детаљно обрађени, већ су обрађени са већ постојећим реализованим Пројектима, у оквиру поднетог Захтева, напомињемо да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.94/24). Уколико надлежни орган

донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка биће спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергетских утицаја, са обухватом који ће обухватити и постојеће, одобрене и планиране пројекте у ширем и непосредном окружењу.

*Да ли има подручја на локацији или у близини локације, заштићених по међународним или домаћим прописима као својих еколошких предела, културних или других вредности, која могу бити захваћена утицајем пројекта?*

*Одговор: не, локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, у оквиру јасних граница нема заштићених природних добара, не улази у обухват простора еколошке мреже Републике Србије, нити у обухват простора евидентираних природних добара, као и да нема значајних последица по животну средину.*

*Овим се још једном игнорише непосредна близина Великог ратног острва и његових већ описаних карактеристика, као и непосредна близина парка Ушће.*

*13. Да ли има подручја на локацији или у близини локације која користе заштићене, важне или осетљиве врсте флоре и фауне, на пример за насељавање, лежање, одрастање, одмарање, презимљавање и миграцију, а која могу бити загађена реализацијом пројекта?*

*Одговор: на локацији нема подручја са заштићеним или осетљивим врстама флоре и фауне нити подручја која се користе за насељавање, лежање, одрастање, одмарање, презимљавање и миграцију, а која би била угрожена реализацијом Пројекта. С обзиром на то да нема заштићених врста нити подручја која оне користе, нема ни последица са овог аспекта.*

*Поново се игнорише непосредна близина ВРО.*

**<u>Одговор обрађивача</u>**

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије и званичних евиденција, из којих произилази да се локација пројекта не налази унутар заштићеног подручја нити у обухвату еколошке мреже. Близина Великог ратног острва као еколошки значајног простора је наведена у документу, али у овој фази није било основа за дефинисање директних и индиректних утицаја. Уколико се буде израђивала Студија, биће извршена детаљна анализа могућих визуелних, акустичних и других утицаја на живи свет, укључујући и орнитофауну Великог ратног острва.

*17. Да ли на локацији или у близини локације постоје транспортни правци који могу бити загушени или који проузрокују проблеме по животну средину, а који могу бити захваћени утицајем пројекта?*

*Одговор: фреквентна саобраћајница Булевар Николе Тесле тангира са западне стране, непосредно уз границу локације. При извођењу радова мора се водити рачуна како не би дошло до загушења саобраћаја због ангажовања механизације.*

*Нема значајних последица са овог аспекта.*

*Оваква одговор представља тешко потцењивање ситуације у већ загушеном саобраћају која ће се додатно погоршати доласком најмање 3.000 возила дневно у пословно-стамбени комплекс, уз разна доставна и комерцијална возила, као и*

*постојање других објеката планираних у близини (најављених 300.000 посетилаца акваријума годишње, на пример). Притом, сва возила могу приступити комплексу искључиво из Булевара Николе Тесле.*

**Одговор обрађивача**

Дошло је до техничке грешке приликом формулисања одговора на питање 17. у оквиру упитника Захтева, при чему није адекватно обрађен аспект загушења саобраћаја током редовног функционисања планираног комплекса.

С обзиром на обим и карактер ове фазе поступка, односно фазу одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, није приступљено изради детаљне анализе капацитета саобраћајне мреже и оптерећења саобраћајних токова. Уместо тога, урађена је иницијална идентификација могућих утицаја, у складу са степеном разрађености документације (Идејно решење) и важећом методологијом.

Уколико надлежни орган закључи да је потребно спровођење поступка процене утицаја на животну средину, у оквиру Студије ће се детаљно размотрити утицај пројекта на саобраћајну инфраструктуру, укључујући анализу капацитета постојећих саобраћајница, процену очекиваних саобраћајних токова, као и мере ублажавања идентификованих утицаја.

*18. Да ли се пројекат налази на локацији на којој ће вероватно бити виђен великом броју људи?*

*Одговор: Локација је видљива учесницима у саобраћају јер се предметна локација налази у близини фреквентних градских саобраћајница. Са наведеног аспекта нема битних последица.*

*Наведени одговор благо речено потцењује ситуацију, јер ће објекти висине до 155 метара висине, бити видљиви становницима више београдских општина, а не само корисницима оближњих саобраћајница. Објекат ће потпуно доминирати суседством и значајно смањити осунчаност неких већ постојећих зграда, негативно утичући на квалитет живота становника.*

**Одговор обрађивача**

У првобитном одговору на питање 18 у оквиру Упитника је акценат стављен на непосредну видљивост са фреквентних саобраћајница локације, али није у довољној мери узета у обзир чињеница да ће, услед висине објеката (до 155 метара), они бити визуелно доминантни у ширем градском простору и видљиви становницима више београдских општина.

У циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр. 113/24), спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, разматран је и утицај предложене висине објеката на услове осунчаности околног простора, при чему је дефинисано да блага ротација странице геометрије попречног пресека кула за 10 степени у односу на осовину локације, у складу са доминантним и повољним

правцима, доприноси ублажавању сенчења и омогућава задржавање адекватних услова осунчаности простора на нивоу подијума, као и у ширем окружењу.

*21. Да ли се на локацији или у близини локације пројекта користи земљиште, на пример за куће, вртове, друге приватне намене, индустријске или трговачке активности, рекреацију, као јавни отворени простор, за јавне објекте, пољопривредну производњу, за шуме, туризам, рударске или друге активности, које могу бити захваћене утицајем пројекта?*

*Одговор: Локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности. Планирани Пројекат неће угрозити постојеће коришћење земљишта у окружењу. Нема утицаја са овог аспекта.*

*Локација пројекта се налази у непосредној близини Земунског кеја и парка Ушће, који су једно од најпопуларнијих и најзначајнијих подручја за рекреацију грађана. Пројекат ових размера, плус затвореног кондоминијумског типа, знатно утиче на коришћење простора. Ограде градилишта су већ постављене на самом бициклистичком стазу и ограничавају њену употребу.*

**Одговор обрађивача**

У непосредном и ширем окружењу локације налазе јавне површине попут Земунског кеја и парка Ушће, које имају значајну рекреативну функцију. Међутим, сам Пројекат не заузима површине намењене рекреацији, нити се реализује унутар простора јавне намене.

Привремене мере ограђивања на делу бициклистичке стазе односе се на фазу припремних радова и уређене су у складу са одобреном техничком документацијом и прописима о безбедности на градилишту. Ове мере не представљају стално стање, нити значајно нарушавање намењеног коришћења простора у дужем периоду.

Локација Пројекта се налази у зони М4 – мешовите намене, у складу са важећим Планском документацијом. У том смислу, Пројекат је планиран тако да не угрожава постојеће коришћење земљишта у окружењу, већ се реализује у складу са дефинисаном наменом простора.

**ПОДНОСИОЦИ: Данијела Ранковић из Београда, Весна Цветановић из Земуна, Адвокатска канцеларија Вања Мацановић из Новог Београда, Марија Пароjчић из Београда, Милица Пароjчић из Београда, Милош Пароjчић из Београда, Наташа Ровчанин Мијалковић из Београда, Петар Поповић из Београда, Станислав Фајгељ из Земуна су поднели следеће коментаре на предметни Захтев:**

*Подноситељ/ка сматра да је процена утицаја на животну средину морала бити урађена пре доношења Локацијских услова од стране Министарства саобраћаја, грађевинарства и инфраструктуре од 3.2.2015.г., јер предвиђена спратност објеката за становање (155м) и пословање (153м), није у складу са Детаљним планом регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.) у коме је у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) између осталих услова наведено да:*

*висину планираних објеката ускладити са висином „првог хоризонта" сагледавања објеката у залеђу, тако да исти не ремете једну најзначајних визура Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардош*

**Одговор обрађивача**

Према Закону о процени утицаја на животну средине („Сл.гласник ПС", бр.94/24), Чланом 12., прописано је да се Локацијски услови за пројекте за које се издаје грађевинска дозвола, услови и сагласности других надлежних органа и организација прибављени у складу са посебним законом, прилажу уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

У складу са наведеним, Локацијски услови Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

- Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025

- Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године,

су приложени уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Локација, односно кп.бр.2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на којој се планира реализација Пројекта, налази се у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24) представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда", бр. 110/19),

и прописана правила грађења и уређења из наведених планова су испоштована у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24).

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Посебна напомена: Такође, у циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24), спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, дефинисани су одговарајући критеријуми и мерила, који представљају основу за процену, контролу и утврђивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високог објекта и његових делова у односу на постојеће суседне објекте. Ови критеријуми и мерила формулисани су у складу са урбанистичким условима, просторним одликама локације и карактером постојеће и планиране намене, чиме су обезбеђене смернице за дефинисање највећих дозвољених висина и просторног распореда високог објекта, у зависности од специфичности положаја и садржаја суседних објеката и простора.

Сходно анализираним критеријумима, утврђено је да се неопходно минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседног нижег објекта, мери под правим углом и одређује у складу са просторним, функционалним, обликовним и техничко-технолошким ограничењима.

**Закључак:** На основу напред наведеног изнетог:

- За потребе израде Плана, урађена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја (Студија изводљивости са Студијом случаја, ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО).
- План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) је урађен у складу са правилима грађења и уређења планова вишег реда, који представљају плански основ.
- Урађен је Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) V04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Надлежно Министарство издајући Локацијске услове у конкретном случају утврдило да је планска документација важећа, да је предметна парцела у обухвату плана, те да су планирани објекти у складу са урбанистичким параметрима из плана, што укључује и процену усклађености висине са условима плана.

*Такође је процена утицаја на животну средину морала бити урађена и пре рушења објеката који су се налазили на предметној парцели, јер је до утицаја и загађења животне средине већ дошло рушењем Хотела Југославија и помоћних зграда.*

**Одговор обрађивача**

Предмет процене утицаја, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025, Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, је Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Наведени Локацијски услови се не односе на активности и радове који су претходили планираној изградњи, односно не односе се на рушење објекта и припремне радове на предметној грађевинској парцели.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.912/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid" d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија", уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;
- за рушење предметног објекта урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаеијата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riversid" d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid" d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС", бр.114/08).
- за фазу припремних радова инвеститор „Danube Riversid" d.o.o.Београд, је урадио План управљања отпадом од грађења и рушења.

**Закључак:**

Носилац Пројекта „Danube Riversid" d.o.o.Београд је, пре подношења Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, испоштовао све процедуре у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС", бр.94/24), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и осталих секторских закона и подзаконских аката.

*Везано за захтев за поновни јавни увид у овај захтев број 001884748/2025 рока за достављање мишљења, подноситељка сматра да је прекршен Устав јер је објава на*

*сајту Министарства написана латиницом, која није службено писмо у Републици Србији – односно у супротности је са одредбама Устава одредбама употребе службеног писма од стране државних органа и институција, па мора бити поново објављен на ћирилици, које је званично писмо Србији – односно у супротности је са одредбама Устава одредбама употребе службеног писма од стране државних органа и институција, па мора бити поново објављен на ћирилици, која је званично писмо. Danube Riverside DOO, Beograd: Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu projekta Fazna izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa sa podzemnom garažom | Ministarstvo zaštite životne sredine*

*Такође, подносиоца сматра да је поступањем Министарства доведена у заблуду у погледу трајања рока за достављање мишљења. Наиме, Министарство је обавештење о поднетом захтеву објавило на својој интернет страници 5.5.2025. године са позивом да јавност може извршити увид у овај захтев, као и поднети своја мишљења о захтеву, у року од 15 дана од дана „оглашавања" а без навођења где је и кад оглашено, тако да је практично оно који се информише преко сајта Министарства довела у заблуду да је објава на сајту практично „оглашавање" и да рок тече од 5.5.2025.*

*Такође су на овај начин и дискриминисани грађани који се информишу путем интернета – тј. на еколошки начин. Прекршен је и Закон о управном поступку.*

*Неки сугрђани су успели тек дана да оду у Министарство и сазнају да је захтев оглашен 24.4.2025. у Вечерњим новостима, а и да немају времена ни да се информишу о Захтеву који има 270 страна а камоли да стигну на исти дан стекну и пошљу своје мишљење, као и да своје комшије који су заинтересовани за очување животне средине обавесте о овој „зачкољици". На овај начин смо као заинтересовани грађани доведени у заблуду да рок за достављање мишљења тече до 20.5.2025., а не до 9.5.2025., дискриминисани као грађани, ускраћено нам је право да учествујемо у процесу заштите животне средине, што је наше уставно право и обавеза!*

*У време увида су били и првомајски празници, што значи да Министарство није радило, као ни грађани који су користили своје законско право на прославу државног празника, искористили празнике за путовање, па самим тим није било 15 дана за увид већ мање. (и то за оне који су купили и прочитали „Вечерње новости" од 24.4.2025.*

*У објави на сајту Министарства није наведен начин на који могу да се доставе мишљења, да се наведене да је могуће послати и електронским путем и тачно на коју е-маил адресу, тако да је и на овај начин прекршен Закон о управном поступку.*

*С обзиром да се зна да је јавност јако заинтересована за случај хотела Југославија, да се противила и рушењу и градњи хотела, почев од раног јавног увида у измену ПДР-а, где је стизало на хиљаде примедби, па преко јавног увида, па пре и после усвајања Плана петицијама, амандманима, протестима, а нарочито протестима током рушења, многобројним пријавама инспекцијама током рушења и поднетих кривичних пријава због рушења, као и кривичних дела око одлагања шута на дивље депоније, Министарство за заштиту животне средине је морало да се потруди да бар овај део који оно мора да обави буде обављен у складу са Уставом, законима, прописима и здравом памећу, као и да не иритира јавност.*

**<u>Одговор надлежног органа ресорног Министарства</u>**

Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом који је поднела компанија Danube Riverside D.O.O. Београд (у даљем тексту: Захтев) је поднет Министарству 16.04.2025. године. По пријему Захтева приложена документација је прегледана и, у складу са позитивноправним прописима, урађен је допис Обавештења о оглашавању Захтева. Носилац пројекта, чија је обавеза оглашавање Захтева је путем Обавештења објавио Захтев у „Вечерњим новостима" 24.04.2025. године, након чега је документација стављена на јавни увид, а затим и оглашена на интернет веб презентацији Министарства. Период оглашавања и јавног увида ни на који начин није повезан са нерадним данима и државним празником.

Објава Захтева на интернет веб презентацији Министарства и објава у дневном листу Вечерње новости нису истовремени из разлога техничке природе. Након што су отклоњене техничке неправилности, објављивање на интернет веб презентацији Министарства је успешно спроведено. Надаље, члан 39. став 6. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС", бр. 94/24, у даљем тексту: Закон) наводи да „рокови за достављање мишљења на поднете захтеве, односно подношење жалбе или тужбе на донете одлуке, почињу да теку од дана објављивања обавештења из ст. 1. и 2. овог члана у штампаним дневним новинама". Министарство је, у циљу транспарентности и омогућавања свим заинтересованим лицима да изврше јавни увид и доставе своја мишљења, продужило рок на 15 дана од дана објављивања на интернет веб презентацији, те је било могуће извршити увид у документацију предметног Захтева физички путем и онлајн све до 20.05.2025. године, о чему су обавештена сва лица која су испољила интересовање за увид у садржину предметног Захтева.

Одељење за процену утицаја на животну средину, у оквиру Сектора за управљање животном средином Министарства, је отворено за јавност сваким радним даном од 7:30 до 15:30. Предвиђени временски период, од 11 до 13 часова, када се може извршити јавни увид у комплетну документацију свих Захтева и донетих решења која су у датом тренутку предмет јавног увида, установљен је из разлога ефикасног и ефективног обављања текућих радних задатака и обавеза од стране државних службеника. Надаље, у предвиђеном временском периоду, заинтересованим лицима је обезбеђен простор који гарантује несметано вршење јавног увида, фотографисање, укључујући и сачињавање белешки о битним информацијама из документације која су им предмет интересовања

*Везано за суштинске недостатке поднетог захтева, пропусти поднетог захтева процене утицаја на животну средину се огледају уском обиму предложене процене утицаја, јер је предложена да се уради само током фазе изградње, а не и везано за утицај будућих изграђених објеката.*

**Одговор обрађивача**

Захтев за одлучивање за предметни Пројекат је урађен у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС", бр.94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 69/05) и садржи све елементе прописане наведеном регулативом.

Навод да је процена утицаја ограничена само на фазу изградње не одговара садржају поднете документације. У Поглављу 6.0 Захтева анализирани су потенцијални

утицаји на животну средину не само током фазе изградње, већ и током редовног функционисања будућег стамбено-пословног комплекса.

Захтев представља полазни документ на основу кога, надлежни орган ресорног Министарства доноси одлуку о даљем току поступка процене утицаја на животну средину, односно на поднети Захтев се доноси одлука о томе да ли се за предметни Пројекат израђује Студија о процени утицаја на животну средину.

*Подносилац захтева је предложио да се процена утицаја изврши само током фазе изградње предметних објеката, а не и какав ће утицај на животну средину имати будући изграђени објекти, што није у складу са чл. 3 Закона о процени утицаја на животну средину који гласи:*

*„Процена утицаја пројекта на животну средину обухвата утврђивање, опис и процену непосредних и посредних, секундарних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних, значајних утицаја (у даљем тексту: утицаји).“*

**Одговор обрађивача**

Предметни Пројекат има назив: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО земун, Град Београд, али се процена утицаја, на нивоу Захтева за одлучивање, односи на све фазе, (фаза изградње, фаза редовног рада, фаза за случај престанка рада, фаза за случај акцидента), са прописаним мерама за ниво Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја.

Поглавље 6.0. „Опис могућих утицаја Пројекта на чиниоце животне средине током целокупног трајања Пројекта“ обухвата: анализу свих релевантних утицаја које Пројекат може имати на поједине чиниоце животне средине, како у фази реализације, тако и у фази редовног функционисања стамено-пословног комплекса.

*За процену утицаја на животну средину је посебно важна процена о томе како ће будући објекти за становање (155м) и пословање (153м), чија спратност није у складу са Детаљним планом регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.) имати утицај на нарушавање стања чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух, земљиште), а нарочито:*

*– изградња објеката за обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, осим објеката делатности категорије, а у складу са правилима заштите животне средине из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX),*

*– изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно значајно умањи осветљеност или осунчаност истих,*

*– уређење паркинг-простора на рачун зелених и незастртих површина*

*који су услов наведени у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) Детаљног плана регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.)*

**Одговор обрађивача**

План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун је усклађен са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и Планом генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19).

Сви прописани урбанистички парамртри наведених планова (правила грађења, уређења, односно удаљеност објеката, осунчаност, зеленило, број паркинг места, мере заштите и остало) су испоштовани у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун и у складу са тим, План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10,

Градска општина Земун је усвојен и оглашен у Службеном листу Града Београда („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

*Са свим горе наведеним у вези, подносилац захтева није предложио да се процена утицаја уради везано за:*

- *Градњу објеката који нису у складу са стандардима енергетске ефикасности и то посебно објеката висине 155м и 153м у целости од стакла*

**Одговор обрађивача**

Према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) објекти морају испуњавати услове енергетске ефикасности, што је у надлежности Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

У циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, односно у поступку доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10 ("Службени лист града Београда", бр. 113/24), спроведена је студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката, уз израду илустративне Студије случаја.

У оквиру наведене анализе, као и пратеће Студије случаја, посебна пажња посвећена је питању енергетске ефикасности планираних објеката, при чему су разматрана решења која доприносе смањењу потрошње енергије и оптерећења градске енергетске инфраструктуре. Предложене мере подразумевају:

- примена система двоструке фасаде са интеграцијом зелених површина (вертикалне зелене баште), које поред естетске, имају и функцију смањења губитака енергије и продувавања;
- примена компактних архитектонских форми, чиме се смањује површина термичке опне објекта и самим тим губици енергије;
- примена система реупотребе енергетских вишкова, односно коришћење енергије из појединих зона за потребе зона са енергетским дефицитом (рекуперација);

- смањење потрошње електричне енергије за осветљење путем примене енергетски ефикасних LED расветних тела;
- обезбеђивање висококвалитетних фасадних система са побољшаним термичким коефицијентима.

*Преко 200 врста различитих птица које живе на Великом ратном острву и чија јата свакодневно прелећу преко предметне парцеле, које ће страдати ударањем у предвиђене објекте висине 155м и 153м са стакленом фасадом*

**Одговор обрађивача**

План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр.113/24) је:

- урађен у складу и према условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године;
- у складу са тим, на Нацрт Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, од Завода за заштиту природе Србије, као имаоца јавних овлашћења, је добијено позитивно Мишљење, IX-03 бр.350.1-1212/24 од 10.05.2024.године,

чиме је потврђено да су сви услови и мере прописани Решењем Завода за заштиту природе испоштовани интегтисани у плански документ.

Детаљна анализа утицаја на орнитофауну у овој фази поступка није разматрана, будући да према приложеним Условима заштите природе, издатим од стране Завода за заштиту природе Србије, на предметној локацији и у оквиру обухвата планираног пројекта не постоје заштићена природна добра, нити подручја која су обухваћена еколошком мрежом Републике Србије, те сходно томе, у складу са степеном разрађености предметног Захтева, утицај је сагледан у општем оквиру, уз примену свих услова и мера које је надлежни орган дефинисао у поступку.

*Планирани хелиодром и начином који ће својом буком утицати на живот околног становништва и 200 различитих врста птица које туда свакодневно лете*

**Одговор обрађивача**

Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр. 113/24) је дефинисано да је дозвољено планирати инфраструктуру хелидрома на крову објекта планираног комплекса, а у свему према условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Планирана инфраструктура хелиодрома, у складу са пројектним решењем, представља инфраструктурни објекат од ограниченог интензитета коришћења, те се не очекује значајно нарушавање услова животне средине, као ни значајан утицај на становништво и орнитофауну.

Планирање хелиодрома на локацији део је концепта мултифункционалности комплекса и усклађено је са важећим урбанистичким и безбедносним стандардима.

У Поглављу 6.2. Захтева обрађен је утицај буке на животну и друштвену средину, при чему је констатован и утицај буке од функционисања хелиодрома. Утицај је сагледан у општем оквиру, уз примену свих услова и мера које је надлежни орган дефинисао у поступку.

Уколико надлежни орган у овом поступку процене утврди обавезу израде Студије о процени утицаја на животну средину, сви аспекти утицаја хелиодрома, укључујући и утицај на орнитофауну биће детаљније разрађени и анализирани.

*Повећање просечне годишње температуре у том подручју, стварањем ефекта стаклене баште због објеката са стакленом фасадом висине 155м и 153м, што ће утицати на биљни и животињски свет, али и грађана који живе у околини*

**Одговор обрађивача**

С обзиром на карактеристике Пројекта и редовно функционисање стамбено-пословног комплекса, процена је да планирани објекти неће имати значајне емисије гасова са ефектом стаклене баште у ширем анализираном подручју, пре свега због:

- коришћења обновљивих извора енергије, као што је геотермална енергија, односно систем топлотне пумпе вода–вода, што ће допринети значајном смањењу емисија током редовног функционисања комплекса;
- ефикасног коришћења енергије и енергената – изградња објеката са високим степеном термоизолације, употреба енергетски ефикасних уређаја и савремених система за контролу температуре, што ће такође резултирати у значајној уштеди енергије и смањењу емисија гасова са ефектом стаклене баште.

Дакле, применом интегрисаног приступа енергетској ефикасности и коришћењем обновљивих извора енергије, укупне емисије $CO_2$ биће значајно умањене, те се не очекује утицај на повећање просечне температуре у микролокацији нити на биљни и животињски свет, као ни на здравље становништва у окружењу. У Поглављу 6.3. Захтева обрађен је утицај емисије гасова са ефектом стаклене баште.

*Заустављање струјања ветрова због објеката са стакленом фасадом висине 155м и 153м, што ће на додатно повећање просечне годишње температуре, посебно током летњег периода*

**Одговор обрађивача**

Према важећим стандардима урбанистичког и архитектонског планирања, као и на основу расположивих микроклиматских анализа и искустава са сличним објектима, не очекује се значајно заустављање струјања ветрова нити мерљиво повећање просечне годишње температуре услед изградње планираних објеката.

Високи објекти не функционишу као потпуна баријера, већ као елементи који могу локално изменити правац и интензитет струјања ваздуха, што се третира кроз пројектовање облика, оријентације и размака између зграда. Додатно, фасадна решења (нпр. вентилисана фасада, рефлектујуће стакло, нискоемисионе површине) предвиђена су управо са циљем смањења ефекта урбаног топлотног острва.

*Потпуног умањења осунчаности станова грађана који живе у зградама преко пута планираних објеката висине 155м и 153м*

**Одговор обрађивача**

У циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда", бр. 113/24), спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, разматран је и утицај предложене висине објеката на услове осунчаности околног простора, при чему је дефинисано да блага ротација странице геометрије попречног пресека кула за 10 степени у односу на осовину локације, у складу са доминантним и повољним правцима, доприноси ублажавању сенчења и омогућава задржавање адекватних услова осунчаности простора на нивоу подијума, као и у ширем окружењу.

*Повећањем емисије штетних гасова чињеницом да се планира изградња 2178 паркинг места, на који начин ће најмање 2178 додатних аутомобила свакодневно испуштати штетне гасове приликом доласка и одласка*

**Одговор обрађивача**

У оквиру поднетог Захтева, у Поглављу 6.1.1. Захтева обрађена је емисија у ваздух, и то:

- током саобраћаја стамбено-пословног комплекса, укључујући возила која долазе на паркинг, као и возила која превозе робу за комерцијалне и пословне просторе и
- из подземне гараже, пре свега, укључују издувне гасове од возила која се паркирају и пролазе кроз гаражу.

а на основу расположивих података о капацитетима планираних паркинг места и очекиваног повећаног саобраћаја на локацији.

С обзиром на обим и карактер ове фазе поступка, односно фазу одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину,предложене су основне мере које Носилац Пројкта мора поштовати. Напомиње се да је планирани паркинг простор део затворене подземне гараже, што омогућава контролу и усмеравање емисија, у складу са прописаним техничким стандардима и праксом за урбане комплексе овог типа.

*Могућност изградње 2178 гаражних места на три подземне етаже, тако близу реке Дунав и подземних вода које туда теку, када се зна да је Хотел Југославија имао само једну подземну етажу*

**Одговор обрађивача**

Изградња подземних етажа, са аспекта утицаја подземних вода, мора да буде у складу са условима надлежног водопривредног предузећа и представља предмет пројектне документације.

У подпоглављу 6.1.2. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде је констатован висок ниво подземних вода уз обавезу да се примене одгуварајућа техничка решења при реализацији троетажне подземне гараже.

*Значајним повећањем броја становника у планирана 542 стана, на територији највише насељење општине у Београду, која према подацима последњег пописа из 2022.г. има 209.763 становника са просечном густином насељености 5116,2 становника по км2 (већу густину имају само општине Врачар, Стари Град и Звездара).*

**Одговор обрађивача**

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23), који представља плански основ за Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, прописани су урбанистички параметри који су у предметном планском документу и испоштовани. У складу са тим ће се и густине становања/насељености повећати.

Планираних 542 стана реализују се у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24, који предвиђа капацитете и густину насељености у предметном подручју. Објекти су пројектовани уз уважавање инфраструктурних могућности, саобраћајне повезаности и јавних садржаја. Додатно, изградња унутар постојећег урбаног подручја доприноси рационалном коришћењу простора и одрживом развоју града.

*И кумулативни процес „уклањања објекта“ тј.рушења хотела Југославија и помоћних објеката, који све време од 15.11.2024.године наноси штету животној средини издвајањем огромне прашине, бесомучном сечом дрвећа које је било ту, данонoћном буком, вибрацијама, стресом који је нанет становништву и природи, као и градњом која је ту планирана, а свака градња је еколошка бомба!*

**Одговор обрађивача**

У поднетом Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину предмет разматрања јесу активности које се односе искључиво на фазну изградњу планираног стамбено-пословног комплекса, на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, на терену који је у претходном периоду припремљен за реализацију грађевинских радова.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и

велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.912/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;

- за рушење предметног објекта, урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Припремни радови, који су обухватали рушење постојећих објеката на предметној локацији, реализовани су као засебна активност и за исте је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), спроведен поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

За за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења и на исти је исходовано Решење о сагласности Министарства заштите животне средине Број: 19-0000132/2015-06 од 11.02.2025.године.

**Закључак**: На основу напред наведеног, сви припремни радови у целини су реализовани пре покретања предметног поступка, а предметни Захтев поднет је искључиво за фазну реализацију предметног Пројекта, односно фазну изградњу објеката на већ припремљеном терену, у складу са Чланом 4. став 1. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр.94/24).

**Закључак:** План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) је:

- урађен у складу и према условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године;
- у складу са тим, на Нацрт Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, од Завода за заштиту природе Србије, као имаоца јавних овлашћења, је добијено позитивно Мишљење, IX-03 бр.350.1-1212/24 од 10.05.2024.године,

чиме је потврђено да су сви услови и мере прописани Решењем Завода за заштиту природе испоштовани интегтисани у планski документ.

Такође, на Извештај о Стратешкој процени утицаја План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун је добијено позитивно Мишљење V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

У складу са напред наведеним, намена површина, правила грађења и уређења као и мере заштите природе су испоштовани у планском документу и у складу су са

- условима Завода за заштиту природе Србије, као надлежног имаоца јавних овлашћења;
- урбанистичким параметрима (индекс заузетости/индекс изграђености), условима и мерама осунчавања и проветравања);
- условима и мерама техничке заштите од утицаја подземних вода.

У току процеса планирања, а пре подношења Захтева за одлучивање, сви наведени аспекти су разматрани у оквиру планске документације, а у складу са методологијом израде Захтева, која је усаглашена са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС" бр.94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 69/05) није било основа да се поново анализирају елементи који су већ дефинисани усвојеним планским основом.

Уколико надлежни орган, у овом поступку процене, утврди обавезу израде Студије о процени утицаја на животну средину, сви аспекти утицаја ће бити детаљније разрађени и анализирани, а предметни аспекти ће бити посебно узети у обзир и разматрани у оквиру израде и обраде Студије.

Након пријема Захтева, надлежни орган је извршио проверу уредности поднеска у складу са чланом 59. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 и 2/2023) и утврдио да је Захтев уредан у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", бр. 94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", бр. 69/05), те није било потребе за примењивањем поступка уређивања поднеска.

Размтрајући величину планираног пројекта, овај орган је на основу Локацијских услова број ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 од 03.02.2025. године, закључио да је укупна бруто површина надземних етажа од 174.949,69 $m^2$ далеко изнад критеријумске вредности из Листе II укупне корисне површине веће од 60.000 $m^2$, као и да је укупан планирани број паркинг места од 2178 паркинг места на 3 нивоа подземне гараже двоструко изнад критеријумске вредности из Листе II од 1000 паркинг места. Такође, висине 4 планирана објекта су следеће:

- Хотел са комерцијалним садржајима – 46,60 m

- Стамбена кула са комерцијалним садржајима – 153,21 m
- Комерцијални садржаји (локали) – 10,60 m
- Пословна кула са комерцијалним садржајима – 154,9 m

Узевши све наведено у обзир, Министарство заштите животне средине налази да је **потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину**. Мере у циљу спречавања, смањења и, где је то могуће, отклањања негативних утицаја пројекта на чиниоце животне средине, из Студије о процени утицаја на животну средину, и њихова реализација, пружају гаранцију да предметни пројекат неће довести до погоршања постојећег квалитета животне средине на предметној локацији и њеном окружењу.

На основу података, документације и обавештења из захтева, у складу са одредбом члана 14. став 5. Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 94/24), одлучено је као у диспозитиву овог решења.

**Упутство о правном средству:** Против овог Решења допуштена је жалба Влади, Административној комисији Београд, Немањина 11, у року од 15 дана од дана достављања Решења, односно од дана обавештавања заинтересоване јавности о донетом Решењу, а путем овог органа. Уз жалба се доставља доказ о уплати административне таксе, у износу од 590,00 динара, према тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр. 43/03..... 63/24 - измена и допуна усклађени дин.изн.).

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

**Александар Дујановић**

Достављено:
- носиоцу пројекта - Danube Riverside DOO Београд, Ул. Жанке Стокић 39, 11000 Београд;
- Сектору за надзор и превентивно деловање у животној средини
- архиви

DANUBE RIVERSIDE DOO
Broj 25-755
Datum 20.11. 2025 god.
BEOGRAD

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**ВЛАДА**
**Административна комисија**
**14 број 353-11275/2025**
**31. октобар 2025. године**
**Б е о г р а д**

Административна комисија Владе, ул. Немањина бр. 11, Београд, на основу члана 59. став 3. Закона о државној управи („Службени гласник РС“ бр.79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон и 47/18), члана 16. став 2. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 94/24), члана 114. став 5. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр. 135/04, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11, 14/16, 76/18, и 95/18 – др. закон), члана 33. став 4. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/05, 71/05-исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12-УС, 72/12, 74/12, 7/14-УС, 44/14 и 30/18-др. закон) и члана 30. став 1. Пословника Владе („Службени гласник РС“ бр.61/06-пречишћен текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13, 76/14 и 8/19-др. пропис), решавајући у поступку по жалбама које су изјавили, као заинтересована јавност, удружење „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“ из Београда, Светозара Марковића 39/4, чији је законски заступник Мирко Поповић, Весна Цветановић из Београда, Земун, Јована Суботића 2/11, Мирјана Подолшак из Београда, Земун, Данила Медаковића 11/5, Вања Мацановић из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића 23а и Ана Милосављевић из Београда, Алексиначких рудара 55/10, на решење Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године, донето у предмету одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину пројекта Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом по захтеву носиоца пројекта Danube Riverside DOO Београд, Жанке Стокић 39, на територији градске општине Земун, на седници од 31. октобра 2025. године, под бројем 14 број: 353-11275/2025, доноси

**Р Е Ш Е Њ Е**

1. ОДБИЈА СЕ жалба удружења „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“ из Београда, Светозара Марковића 39/4, изјављена на решење Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године.

2. ОДБИЈА СЕ жалба Весне Цветановић из Београда, Земун, Јована Суботића 2/11, изјављена на решење Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године.

3. ОДБИЈА СЕ жалба Мирјане Подолшак из Београда, Земун, Данила Медаковића 11/5, изјављена на решење Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године.

4.ОДБИЈА СЕ жалба Вање Мацановић из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића 23а, изјављена на решење Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године.

5.ОДБИЈА СЕ жалба Ане Милосављевић из Београда, Алексиначких рудара 55/10, изјављена на решење Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године.

**О б р а з л о ж е њ е**

Решењем првостепеног органа, у поступку по захтеву носиоца пројекта Danube Riverside DOO Београд, Жанке Стокић 39, у тачки 1. изреке, утврђује се да је потребна

израда Студије о процени утицаја на животну средину за пројекат Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање) на кат. парцели 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд; у тачки 2. изреке одређује се обим и садржај наведене студије о процени утицаја и обавезује носилац пројекта да изради Студију у складу са чланом 22. Закона о процени утицаја на животну средину и чл. 2-10. Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 69/05); према тачки 3. изреке обавезује се носилац пројекта да детаљно обради кумулативни утицај пројекта и других спроведених, одобрених или планираних пројеката, на географском подручју места извођења пројекта; према тачки 4. изреке, уз студију о процени утицаја прилажу се сви услови и сагласности других надлежних органа и организација прибављени у складу са посебним законом, а нарочито: Локацијски услови, Услови Завода за заштиту природе и Завода за заштиту споменика културе, Водни услови, мишљење ЈКП Водовод о евентуалним зонама заштите изворишта, сагласност МУП-а и др; према тачки 5. изреке, носилац пројекта је дужан да, у року од годину дана од дана коначности тог решења, поднесе захтев за давање сагласности на Студију о процени утицаја предметног пројекта на животну средину; према тачки 6. изреке, у складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, исп., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23). Идејни пројекат се израђује и за потребе изградње објеката и извођења радова за објекте из члана 133. тог закона, у ком случају подлеже стручној контроли од стране ревизионе комисије. Потребно је да носилац пројекта достави првостепеном органу информацију о извршеној стручној контроли идејног пројекта од стране ревизионе комисије, као и извештај исте, уколико постоји; према тачки 7. изреке, у студији се дају подаци о пројекту на основу којих је израђена студија, као и подаци о законској регулативи која је коришћена при изради студије.

Према наводима из образложења, носилац пројекта је дана 15. априла 2025. године поднео Министарству заштите животне средине уредан захтев за одлучивање о потреби процене утицаја предметног пројекта на животну средину, уз који је приложио попуњене упитнике за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, као и потребну документацију: - Локацијски услови ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 од 03.02.2025. године, заводни број 000249463 2025 14810 005 001 000 001, издати од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре; - Решење Завода за заштиту природе Србије 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године; - Графички прилози са ситуационим планом, као и приказ микро и макро локације; - Водни услови, број: 72 од 03.01.2025. године, издати од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава-Дунав“; - Услови за предузимање мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Града Београда, број подпроцеса: ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 17.12.2024. године и доказ о уплати републичке административне таксе.

Увидом у достављену документацију утврђено је да се предметни пројекат према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08) налази на Листи II под тачком 12. Инфраструктурни пројекти, подтачка 1. Пројекти урбаног развоја: - трговачки, пословни и продајни центри – укупне корисне површине веће од 60000 m²; - надземни или подземни паркинг – капацитета 1000 места или више.

Првостепеним решењем се утврђује да је потребна процена утицаја предметног пројекта на животну средину и обавезује се носилац пројекта да студију о процени

утицаја на животну средину изради у свему према члану 22. Закона о процени утицаја на животну средину и чл. 2-10. Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину.

У складу са чланом 14. став 1. и чланом 39. Закона о процени утицаја на животну средину, о поднетом захтеву обавештени су заинтересовани органи, организације и јавност, огласом у дневном листу „Новости“ од 24. априла 2025. године, као и на службеном сајту министарства, организован је јавни увид и обезбеђена доступност података из захтева и документације носиоца пројекта. У законском року извршен је један јавни увид у просторијама Министарства заштите животне средине, дана 19. маја 2025. године, а на адресу Министарства стигли су коментари које је доставило Удружење „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“ и Ана Милосављевић, из Београда. Пристигли коментари су достављени носиоцу пројекта ради упознавања и изјашњења. У образложењу се наводи садржина примедби које су изнете у наведеном мишљењима, као и садржина изјашњења носиоца пројекта поводом стављених примедби на захтев. Након пријема захтева, првостепени орган је извршио проверу уредности поднеска у складу са чланом 59. Закона о општем управном поступку и утврдио да је захтев уредан у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину, те није било потребе за уређивањем поднеска. Првостепени орган је узимајући у обзир специфичности пројекта и локације, размотривши величину планираног пројекта, закључио да површина надземних етажа премашује критеријум из Листе II: укупне корисне површине веће од 60000 $m^2$ као и да укупни планирани број паркинг места од 2178 паркинг места на 3 нивоа подземне гараже двоструко премашује прописани критеријум из Листе II: 1000 паркинг места и више, па је донео одлуку да је потребна израда студије о процени утицаја на животну средину за предметни пројекат, и у складу са чланом 14. став 5. Закона о процени утицаја на животну средину, истовремено одредио обим и садржај студије, као у изреци првостепеног решења.

Против тог решења удружење „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“ из Београда, Светозара Марковића 39/4, је као заинтересована јавност изјавило жалбу, наводећи да се у захтеву носиоца пројекта не разматрају утицаји припремних радова на реализацији пројекта на животну средину; да у захтеву носиоца пројекта нису адекватно анализирана заштићена подручја; да у захтеву нису адекватно анализирани кумулативни утицаји пројекта са ефектима других пројеката; да у захтеву нису адекватно анализирани утицаји пројекта на режим подземних вода, као и утицаји режима подземних вода на сам пројекат; да у захтеву није приказан отпад који настаје реализацијом пројекта.

У писаном одговору првостепеног органа на жалбу стоји да је жалба благовремена, допуштена и изјављена од овлашћеног лица, као и да није основана, из разлога који су већ наведени у ожалбеном решењу.

Након разматрања оспореног решења, навода у жалби и осталих списа предмета, утврђено је следеће:

У вези са наводима жалбе према којима се у захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја предметног пројекта на животну средину не разматрају утицаји припремних радова на реализацији пројекта, утврђено је да цитирани наводи нису од утицаја на друкчије решење ове управне ствари, с обзиром на то да су уз предметни захтев од 15. априла 2025. године, приложени Локацијски услови Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025, заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 0011 од 03. фебруара 2025. године за фазну изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом,

спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун површине 45612.91 m2, ГО Земун, град Београд, потребни за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Службени лист града Београда", бр. 113/24). Првостепени орган је спровео поступак по захтеву, након чега је у складу са Законом о процени утицаја на животну средину, члан 14. став 5, донео решење 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године, којим се носиоцу пројекта „Danube Riverside" д.о.о. Београд, Жанке Стокић 39, налаже израда Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на кп. бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, уз истовремено одређивање обима и садржаја Студије о процени утицаја на животну средину.

За фазу припремних радова, који се односе на рушење постојећег објекта, спроведена је процедура процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину, у поступку по захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3ПО+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), 3ПО+П+9 (хотел), 3ПО+П+1 (комерцијални садржаји),3ПО+П+34+ПС (пословање) на кп. бр. 2442/1 КО Земун, који захтев је носилац пројекта предао Министарству заштите животне средине дана 10. фебруара 2025. године.

Првостепени орган је, по пријему захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу предметног стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, исти обрадио и у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС" бр. 135/04, и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС" бр. 114/08) донео решење број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године, којим се обуставља поступак одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, јер нема услова за даље вођење поступка. Поступак је обустављен из разлога што се наведени пројекат не налази на листама пројеката према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, нити је предвиђен Законом о процени утицаја на животну средину, који у члану 2. дефинише шта се подразумева под појмом пројекат. Припремни радови који обухватају и рушење постојећег објекта започети су у новембру 2024. године, на основу решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, IX-20 број 351.91-2/2024 од 14.11.2024. године, којим се привредном друштву „Danube Riverside" д.о.о. Београд одобрава уклањање зграде туризма – хотел „Југославија" на кат.парцели 2442/1 КО Земун, а саставни део решења био је Пројекат рушења.

Према Закону о планирању и изградњи, припремни радови јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, одвожење употребљеног грађевинског материјала, односно грађевинског отпада на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне ограде, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и

стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови, наглавне греде, постељица и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора.

Полазећи од наведеног, део припремних радови који се односе на рушење објекта, зграде хотела „Југославија“, извршен је у складу са:

- Законом о планирању и изградњи, члан 145, према коме се уклањање објекта врши на основу решења надлежног органа, уз испуњење свих прописаних услова и мера заштите;
- Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 94/24), односно решењем Министарства заштите животне средине, број: 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025. године.

Остале активности припремних радова, које обухватају радове на припреми терена за изградњу (ископ, уређење и обезбеђење темељне јаме и пратеће радове) спроводе се у складу са:

- Потврдом о пријави радова за извођење припремних радова бр. ROP-MGSI-6277-WA-4/2025, издатом 07.07.2025. године;
- Мерама прописаним у захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп. бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, за који је издато решење о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину број 001884748 2025 од 26.06.2025.године.

С обзиром на то да су припремни радови који обухватају рушење постојећег објекта спроводени у складу са посебним процедурама, то је предметни захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, по коме је издато решење првостепеног органа од 26.06.2025. године, обухватио припремне радове за изградњу и радове за фазну реализацију планираног Пројекта.

У жалби даље стоји да у захтеву нису адекватно анализирана заштићена подручја, као и да у поглављу 2.1.2. Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима, стоји: - Реализација Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп. бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, је прихватљива и еколошки одржива, уз поштовање и примену: - мера заштите животне средине за изградњу високих објеката, посебно са аспекта могућих утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, природне вредности простора: реке Дунав са приобаљем (еколошки коридор међународног значаја ЕМРС), заштићено природно добро „Велико Ратно Острво“ Еколошки значајно подручја „Ушће Саве у Дунав“.

У жалби се указује на то да се обала реке Дунав, која представља еколошки коридор међународног значаја и међународно подручје од значаја за заштиту птица „Ушће Саве у Дунав“, налазе на свега 70 метара од пројекта, и Предела изузетних одлика „Велико Ратно Острво“ на око 300м, које чињенице првостепени орган није узео у обзир приликом утврђивања мера и услова градње, те су утврђене мере и услови неадекватни, те би услед наведеног градњом могло доћи до угрожавања природних окружења локације.

У вези са цитираним наводима жалбе, утврђено је да у решењу Завода за заштиту природе Србије 03 бр.021-4868/2 од 24.12.2024. године, стоји да се предметна локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије, у складу са Уредбом о

еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10) и да се планирани радови на изградњи предметног комплекса могу реализовати под условима дефинисаним у решењу Завода.

Због тога је првостепени орган решењем обавезао носиоца пројекта да у наредној фази поступка процене, фази израде Студије, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 69/05) детаљно сагледа све релевантне утицаје и потенцијалне ризике, укључујући заштићена и еколошки значајна подручја, кумулативне и синергистичке утицаје, режим подземних вода, управљање отпадом, буку и квалитет ваздуха, као и да пропише адекватне мере и услове за спречавање, смањење и отклањање могућих негативних утицаја, у складу са условима свих ималаца јавних овлашћења и важећом законском регулативом. У наредној фази поступка процене, Студија о процени утицаја на животну средину се излаже на увид јавности, са дефинисаним роком трајања јавног увида, термином и местом презентације и јавне расправе Студије, уз активно учешће носиоца пројекта, обрађивача Студије, заинтересованих органа и организација, где је обезбеђена могућност дискусије, достављања примедби, сугестија и мишљења. Примедбе јавности, заинтересованих органа и организација се разматрају од стране надлежног органа и Техничке комисије за оцену Студије (стручну контролу Студије) и по потреби се захтева измена и допуна Студије, све у циљу заштите животне средине и друштва.

У жалби се даље наводи да у захтеву нису адекватно анализирани кумулативни утицаји пројекта са ефектима других пројеката. У поглављу 3.3. Могуће кумулирање са ефектима других пројеката представљено је да се могућа кумулативна дејства са већ реализованим пројектима у окружењу, могу дати на основу анализе и карактеристика предметног и осталих пројеката, могућих утицаја из окружења и вредновања могућих узајамних утицаја. Након представљене кратке анализе утицаја на животну средину, нарочито на емисије у ваздух и емитовање буке током реализације и коришћења пројекта, израђивач захтева закључује да се не очекују значајни утицаји на квалитет и капацитет животне средине, односно не очекују се кумулативни и синергетски утицаји у предметној просторној и урбанистичкој целини, непосредном и ширем окружењу. У жалби се указује на то да носилац пројекта у захтеву није анализирао пројекте чија је реализација планирана у непосредној околини, те, последично није анализиран ни кумулативни ефекат пројекта који је предмет процене утицаја са истима:

- реализација пројеката и активности планиране на основу потврђеног Урбанистичког пројекта парка „Ушће“, од којих је најближи пројекат изградње Природњачког музеја, на суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун;
- изградња и постављање канализационе црпне станице КЦС1 „Ушће-нова“ на суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун;
- пројекат за реконструкцију инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, такође на суседној к.п.бр. 1138/4 К.О. Земун, за које је поднет захтев за издавање локацијских услова;
- пројекат за изградњу мреже хидрометеоролошких станица дуж река Дунав и Сава, на к.п.бр. 2636 К.О. Земун, за које је поднет захтев за издавање локацијских услова.

Обрађивач у оспораваном решењу, напомиње да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24) као и да ће, уколико надлежни орган донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка бити спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергистичких утицаја, са обухватом који ће обухватати и постојеће, одобрене, и планиране пројекте у ширем и

непосредном окружењу, као и утицаје на квалитет ваздуха, буку, земљиште, површинске и подземне воде, као и на просторне и еколошке вредности у окружењу, а биће размотрени и вредновани у складу са расположивим подацима, техничком документацијом и важећом законском регулативом. Жалбом се указује да је у Студији потребно анализирати постојећи пројекат у реализацији, извођење припремних радова на ископу и обезбеђивању темељне јаме, за који су издата одобрења и постоји расположива техничка документација. Такође, неопходно је у кумулативним утицајима у Студији размотрити и вредновати просторне и еколошке вредности у окружењу, од којих је свакако потребно издвојити вредности еколошког коридора реке Дунав, међународно подручје од значаја за заштиту птица „Ушће Саве у Дунав", и предела изузетних одлика „Велико Ратно Острво" и сам утицај пројекта на наведена подручја која се налазе у ширем и непосредном окружењу.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је да је ожалбеним решењем, првостепени орган обавезао носиоца пројекта да, у оквиру израде Студије, изврши детаљну анализу кумулативних и синергистичких утицаја Пројекта са другим постојећим, одобреним, у току реализације и планираним пројектима у непосредном и ширем окружењу, у складу са утврђеним обимом и садржајем Студије. Предметна анализа ће обухватити и постојеће пројекте и у реализацији, као и просторне и еколошке вредности у окружењу, чиме се обезбеђује да Студија садржи све релевантне податке, оцене и мере за спречавање или ублажавање могућих негативних утицаја, све у циљу заштите и унапређења квалитета животне средине.

Даље у жалби стоји да у захтеву нису адекватно анализирани утицаји пројекта на режим подземних вода, као и утицаји режима подземних вода на сам пројекат. У поглављу захтева 6.1.2. „Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде" наведено је: - С обзиром на близину реке Дунав, ниво подземних вода може бити велики. Када се изводе радови који подразумевају ископавање великог простора, као што је подземна гаража, може доћи до поремећаја у стабилности водених слојева, што доводи до промене нивоа подземних вода. Неопходно је обезбедити мониторинг подземних вода пре, током и после изградње како би се пратило ниво и квалитет воде у том подручју, као и примењивати техничка решења приликом изградње подземне гараже. На питање бр. 14. у оквиру приложеног упитника које гласи: Да ли на локацији или у близини локације постоје површинске или подземне воде које могу бити захваћене утицајем пројекта? дат је одговор: „ДА", уз образложење: - С обзиром на близину реке Дунав, ниво подземних вода може бити велики. Када се изводе радови који подразумевају ископавање великог простора, као што је подземна гаража, може доћи до поремећаја у стабилности водених слојева, што доводи до промене нивоа подземних вода. Неопходно је обезбедити мониторинг подземних вода пре, током и после изградње како би се пратио ниво и квалитет воде у том подручју, као и примењивати техничка решења приликом изградње подземних гаража. Такође, на питање бр. 27. упитника: Да ли је локација пројекта угрожена земљотресима, слагањем земљишта, клизиштима, ерозијом, поплавама или повратним климатским условима (на пример температурним разликама, маглом, јаким ветровима) који могу довести до проузроковања проблема у животној средини од стране пројекта? дат је одговор: - С обзиром на природу седимената и типове порозности у њима, као и хидраулички утицај реке, подручје се сматра ризичним за случај стогодишњих вода, јер су оне у последњем поплавном таласу плавиле круну насипа, а 1981. године, на узводним нижим котама кеја, преливале су у терен. Према елаборату геодетских радова, постојећи објекат Хотела Југославије имао је једну подземну етажу, док планирани пројекат има 3 подземне етаже, укупне дубине до 15.20м, односно 61.80мм апсолутне надморске висине. У Водним условима Јавно водопривредног предузећа „Србијаводе" Београд бр. 72, од 03.01.2025. године („Водни

услови"), дефинисано је да приликом израде техничке документације треба водити рачуна о актуелном и будућем режиму подземних вода, и да је потребно дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката. У условима је дата и скица деонице попречног пресека обалоутврде са планираним мобилним системом, на коме се јасно види да је кота прве линије одбране од поплава дефинисана на 69ммн, што би значило да се под треће подземне етаже налази на 8 метара испод прве линије обалоутврде. У захтеву, нису, ни на нивоу апроксимације, резултати нивоа подземних вода у локацији пројекта, при чему није познато да ли су планиране посебне активности насипања, одводњавања околног терена и сл. Такође, на графичком прилогу Ситуациони план са основним параметрима Идејног решења бр. IDR - 10-10/24 KD-B011-0 израђен од стране ASMEC Consultants d.o.o. Вишњићева 19 из Београда, приложеном уз захтев, приказано је да се граница парцеле се поклапа са регулационом линијом која се истовремено подудара са подземном грађевинском линијом, при чему је дозвољена изградња подземних гаража на самој граници парцеле. Како је дефинисано Водним условима под тачком 4.16: Минимални размак будућих објеката (ово подразумева паркинге, као и заштитне ограде) од постојеће обалоутврде мора да буде минимум 5 м, како би се омогућило несметано одржавање водног објекта. Међутим, подземне етаже објеката у којима су смештени сви пар капацитети приближени су на мање од 5 м, односно подземна грађевинска линија преклапа се са границом парцеле и системом одбране од поплава. У Плану детаљне регулације Блока 11 и Блока 10 ГО Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда", бр. 113/24), у поглављу Хидрогеолошке одлике терена, наведено је да је најчешћа кота нивоа подземних вода у приобаљу реке око 73,00 мнв са осцилацијама +/- 0,50 м. Такође, у поглављу Инжењерско-геолошка рејонизација терена Плана детаљне регулације, напоменуто је да висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1 м и условљава потпуну заштиту објеката од поплава подземних вода током експлоатације. При пројектовању треба узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону. На суседној парцели бр. 1138/4 КО Земун, планирани су радови на два различита пројекта за које је започета процедура издавања локацијских услова: Изградња система хидрометеоролошких станица дуж река Дунав и Саве и реконструкција инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, а који се посматрају као засебни пројекти. На основу свега наведеног, жалбом се указује да је за потребе израде Плана детаљне регулације, утврђено да се предметна локација сврстава у рејон са високим нивоом подземних вода, услед чега може доћи до неповољних услова при извођењу ископа дубљих од 1м, као и да је сврстана у подручје које се сматра ризичним за случај отогодишњих вода. У складу са тим, неопходно је прецизно истражити хидрогеолошке карактеристике локације и представити актуелну коту нивоа подземних вода и извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката, нарочито услед измењених климатских промена, које могу условити висок интензитет и количину падавина у кратком временском периоду. Такође, подносилац предлаже допуну поглавља 3.0 Назив, опис и карактеристике пројекта у току целокупног трајања пројекта, укључујући и радове на његовом завршавању, односно уклањању у коме нису представљени методи, технологије и инжењерски захвати којима би се обезбедило ископавање за потребе реализације три подземне етаже и хидроизолациона заштита предметног објекта од евентуалног плављења у току изградње и касније у току коришћења објекта и израду посебне анализе осетљивости пројекта на хидролошке услове локације. У оспоравањем решењу, обрађивач одговара идентичним одговором на примедбе бр. 3: предметни захтев представља полазну фазу поступка процене, у којој се врши прелиминарна идентификација потенцијалних утицаја Пројекта, а детаљне техничке анализе и

прорачуни, укључујући и хидрогеолошка истраживања, прорачуни нивоа подземних вода, стабилности ископа и предвиђање адекватних хидроизолационих мера заштите објекта, биће предмет израде и анализе у оквиру фазе поступка, односно студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Идејног пројекта, Пројекта за грађевинску дозволу, уколико надлежни орган донесе одлуку о њеној изради. Жалбом се указује да је 27.03.2025. године издато решење о грађевинској дозволи за припремне радове бр. ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025, и да су предметни радови на ископу и извођење зида за заштиту темељне јаме тренутно отпочели 04.07.2025. године и да су у току, те се поставља јасно питање, када ће се извршити детаљне техничке анализе и прорачуни, укључујући и хидрогеолошка истраживања, прорачуни нивоа подземних вода, стабилности ископа и предвиђање адекватних хидроизолационих мера заштите објекта, а да они тренутно нису саставни део захтева? Жалбм се указује да, уколико се изврше комплетни радови на ископу и извођењу зида, темеља и заштити темељне јаме, умањују се услови за спровођење наведених анализа и прорачуна, могуће је начинити бесповратну штету, каснијом реализацијом пројекта.

У вези са цитираним наводима жалбе, утврђено је да су хидрогеолошке карактеристике подручја већ сагледане у оквиру:

- Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Службени лист Града Београда“, бр. 113/24) и

- Извештаја о Стратешкој процени утицаја (решење о сагласности V- 04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024. године) где је извршен приказ режима подземних вода, геолошке грађе и ризика од плављења, а на основу релевантне документације (Институт „Јарослав Черни“ — Студија уређења Саве и Дунава на територији града Београда, као и Опште карактеристике режима подземних вода и њихов утицај на уређење подручја).

Наведена анализа је обухватила податке о средњим и екстремним нивоима водостаја, прогнозним катастрофалним водама, осцилацијама нивоа подземних вода и утицају хидротехничког насипа. Према овим подацима, најчешћа кота подземних вода у приобаљу реке Дунав је око 73,00 mnv са осцилацијама +/- 0,5 m, док се подручје сматра ризичним у случају стогодишњих вода.

У складу са решењем првостепеног органа, у наредној фази анализе, а на основу Идејног пројекта, биће разматрани и обрађени следећи технички документи:

- Елаборат геотехничких услова изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп. бр. 2442/1, КО Земун;

- Пројекат снижења подземне воде бр. 2316–IDP–10.1, јун 2025. године, Развојни центар Грађевинског факултета д.о.о.

Првостепени орган је обавезао носиоца пројекта да, у фази израде Студије изврши детаљна и локацијски специфична хидрогеолошка истраживања, анализира нивое подземних вода, анализира стабилност ископа и дефинише адекватне мере хидроизолације објекта. На тај начин ће се обезбедити да, и након извођења припремних радова и изградње објеката, буду сагледани сви релевантни ризици и предложене мере заштите, са циљем спречавања било каквих негативних последица по животну средину, здравље и безбедност становништва.

Према даљим наводима жалбе, у захтеву није приказан отпад који настаје реализацијом пројекта. У поглављу 3.5 захтева наводи се да ће, између осталог, настајати „отпад од грађења и рушења (грађевински отпад)“, као и да ће „настали отпад, потенцијални вишак земље из ископа и грађевински шут који настаје као последица грађевинских радова, бити евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање

отпадом“, након чега захтев закључује да „уз строго поштовање законских прописа, превенције, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире управљања отпадом при реализацији предметног Пројекта и редовног функционисања корисника простора, све је еколошки прихватљиво и за локалну заједницу, као и за предметну просторну и урбанистичку целину“. Међутим, носилац пројекта не пружа ни једну информацију о количини отпада који ће настајати, нити његовим карактеристикама, а нарочито не доставља било који документ који указује на то какав ће отпад настајати на локацији. Наведено нарочито чуди имајући у виду да ће носилац пројекта већ реализовати део пројекта са потенцијално највише негативних утицаја на животну средину — припремне радове који подразумевају рушење објеката, а на шта је подносилац указао у тачки I (1) Мишљења. Носилац пројекта, даље, у наставку захтева, процењујући утицаје од производње отпада наводи да „присуство грађевинског отпада на локацији у фази реализације и извођења грађевинских радова, представља значајну визуелну деградацију простора, пре свега непосредног окружења, што субјективно може изазвати непогодности и непријатности у друштвеној средини“. Осим лексичке и логичке недоследности у наводима и употребе нејасних термина попут друштвене средине, може се закључити да носилац пројекта очекује да ће неки отпад настајати у неким количинама и да ће њима управљати у складу са Законом због чега неће бити утицаја на животну средину (?!?), те да нема потребе уопште процењивати утицаје отпада на животну средину. Имајући у виду непотпуне и нејасне наводе носиоца пројекта у вези са карактеризацијом отпада није јасно о којој се врсти отпада конкретно ради те јавности и надлежном органу нису пружене потпуне информације о планираном пројекту на основу којег би било могуће исправно проценити потенцијални утицај пројекта на животну средину. С тим у вези, носилац пројекта је дужан да, у складу са Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 69/05) наведе сав отпад који настаје у фази реализације пројекта и процени његове утицаје у свим фазама реализације пројекта, а што исти није учинио.

У вези са цитираним наводима жалбе, утврђено је да је у предметном захтеву извршена идентификација врста категорија отпада који се очекују, односно који настају или могу настати током фазне изградње, редовног функционисања и у случају удеса за планирани Пројекат, са прописаним мерама управљања и поступања, у складу са Законом о управљању отпадом и релевантним подзаконским актима. У складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23, 94/23-исправка) и Правилником о уређивању, управљању, одлагању и депоновању грађевинског отпада у току извођења радова („Службени гласник РС“, бр. 81/24) обавеза носиоца пројекта/инвеститора је да пре исходовања грађевинске дозволе изради План управљања отпадом од грађења и рушења за сваку фазу изградње, на исти прибави сагласност и успостави поступање на градилишту. План управљања отпадом од грађења и рушења садржи количине и категорије отпада и начин поступања са насталим отпадом. Радови на рушењу објекта, зграде хотела „Југославија,“ спроведени су у оквиру посебне административне и техничке процедуре, уз План управљања отпадом од грађења и рушења и у потпуности је реализован, те није предмет захтева. У предметном захтеву је извршена процена да је утицај генерисаног отпада на животну средину у фази изградње привремен, односно просторно и временски ограничен на локацију градилишта за време извођења радова на изградњи сваке фазе планираног Пројекта. Управљање отпадом од грађења и рушења за сваку фазу, вршиће се у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења на који је прибављена сагласност органа за послове животне средине.

Полазећи од наведеног, утврђено је да је жалба удружења „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“ из Београда, Светозара Марковића 39/4, неоснована, па је донета одлука као у тачки 1. изреке овог решења.

Поред наведеног удружења, жалбе против решења Министарства заштите животне средине, број 001884748 2025 од 26. јуна 2025. године, изјавиле су као заинтересована јавност и: Весна Цветановић из Београда, Земун, Јована Суботића 2/11, Мирјана Подолшак из Београда, Земун, Данила Медаковића 11/5, Вања Мацановић из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића 23а и Ана Милосављевић из Београда, Алексиначких рудара 55/10.

Наведене жалиље у својим жалбама наводе исте разлоге: - да је првостепени орган погрешно применио Закон о процени утицаја на животну средину на тај начин што о процени утицаја предметног пројекта одлучује по фазама изградње, а не у целини; - да је најзначајније питање процене утицаја на животну средину то какав ће утицај ти будући изграђени објекти за становање (155м) и пословање (153м) имати на нарушавање стања чинилаца животне средине у окружењу, биљног и животињског света, микроклиматских фактора и здравља људи; - да је првостепени орган прекршио одредбе закона чињеницом да на сајту Министарства није јавно објављен захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова који је поднео носилац пројекта, што је супротно правилима поступка из члана 14. Закона о процени утицаја на животну средину, такође, није јавно објављено решење Министарства заштите животне средине број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025. године, супротно правилима поступка из члана 16. истог закона; - да је решењем одређен обим и садржај студије наводећи да процена мора бити урађена у складу са чланом 22. Закона о процени утицаја на животну средину, што представља погрешну примену члана 19. став 3. истог закона; - да у ожалбеном решењу Министарство занемарује примедбе заинтересоване јавности према којима је Планом детаљне регулације Блока 10 и дела Блока 11 ГО Земун и Нови Београд, утврђено да висину планираних објеката треба ускладити са висином првог хоризонта сагледавања објеката у близини, тако да исти не ремете визуру Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардош и да је, иако је истим ПДР-ом дозвољена спратност објеката од 155 и 140 метара, Министарство дужно да наложи да се спроведе процена утицаја на животну средину коју ће објекти те висине имати уколико се граде од стакла, односно ако се граде од других материјала; - да жалиље нису задовољне одговором Министарства у вези са орнитолошком заштитом, када се има у виду чињеница да су солитери са стакленим фасадама убице птица; - да је Министарство морало наложити носиоцу пројекта да студија обради питање повећања емисије штетних гасова због чињенице да ће 2178 возила сваког дана изаћи из гаража и ући у гараже, те како ће та додатна количина издувних гасова утицати на постојећу загађеност ваздуха, на микроклиму, на биљни и животињски свет и становнике у околини.

У писаном одговору првостепеног органа на сваку од четири наведене жалбе стоји да је жалба благовремена, допуштена и изјављена од овлашћеног лица, као и да није основана, из разлога који су већ наведени у ожалбеном решењу.

Након разматрања оспореног решења, навода у жалбама и осталих списа предмета, утврђено је следеће:

У жалбама наведених жалиља стоји да је Министарство погрешно применило Закон о процени утицаја на животну средину на тај начин што о процени утицаја на животну средину изградње предметног стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, одлучује по фазама изградње а не у целини. У ожалбеном решењу, на достављене примедбе заинтересоване јавности да је процена утицаја на животну средину морала бити урађена и пре рушења објеката који су се налазили на предметној

парцели, јер је до утицаја и загађења животне средине већ дошло рушењем Хотела Југославија и помоћних зграда Министарство је одговорило: - да је за фазу припремних радова носилац пројекта „Danube Riverside“ д.о.о. Министарству заштите животне средине поднео захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржај), 3По+П+34+Пс (пословање), на кат. парцели бр. 2442/1 КО Земун; - да је Министарство донело решење бр. 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.2.2025. године, којим је поступак обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, с обзиром на то да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни на листи 2. Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 114/08). Овакво поступање Министарства представља погрешну примену закона, јер без обзира на фазну градњу предметних објеката, градња од фазе припреме до фазе добијања употребне дозволе се односи на исту катастарску парцелу, истог инвеститора и изградњу нових објеката, те је Министарство контрадикторно само себи. Испада да рушење постојећег објекта — хотела Југославија, које је спроведено, није имало никакав утицај на животну средину, док ће грађење нових објеката на тој истој парцели имати утицаја.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је следеће: захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп. бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, је предат дана 15.04.2025. године и уз исти су приложени Локацијски услови Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025, заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 0011 од 03.02.2025. године, за фазну изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, површине 45612.91 m2, ГО Земун, град Београд, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 113/24).

Првостепени орган је по пријему предметног захтева исти обрадио те је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину, члан 14. став 5, донео решење 001884748 2025 од 26.06.2025. године, којим је носиоцу пројекта „Danube Riverside“ д.о.о. Београд, Жанке Стокић. 39, утврдио да је потребна процена утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на кп. бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, уз истовремено одређивање обима и садржаја Студије о процени утицаја на животну средину.

За фазу припремних радова, који се односе на рушење постојећег објекта, спроведена је процедура поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину, односно првостепеном органу је предат захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3ПО+П+42+ПС (становање), 3ПО+П+9 (хотел), 3ПО+П+1 (комерцијални садржаји), 3ПО+П+34+ПС (пословање) на кп. бр. 2442/1 КО Земун.

Првостепени орган је, по пријему захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу предметног стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, исти обрадио и у складу са Законом о процени утицаја и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС" бр. 114/08) донео решење бр: 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године, којим се обуставља поступак одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, јер нема услова за даље вођење поступка. Увидом у достављену документацију утврђено је да се предметни пројекат не налази на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја – листа (I), као ни на листи (II) тј. на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Р.Србије" број 114/2008). Члан 2. Закона о процени утицаја на животну средину дефинише шта појам пројекат подразумева, а припремни радови нису дефинисани као пројекат, па је првостепени орган на основу наведеног нашао да за предметни пројекат нема основа за вођење поступка. Полазећи од чињенице да према Закону о процени утицаја на животну средину припремни радови нису дефинисани као пројекат, као и да исти нису обухваћени листама пројеката из Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, произлази да припремни радови нису предмет поступка процене утицаја, због чега је поступак по захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу предметног стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, ваљало обуставити, што је првостепени орган и учинио. Припремни радови који обухватају рушење постојећих објеката започети су у новембру 2024. године, на основу решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, IX-20 број 351.91-2/2024 од 14.11.2024. године, у оквиру засебне административне процедуре спроведене у складу са важећим законским прописима, због чега нису обухваћени предметним захтевом.

Према Закону о планирању и изградњи, припремни радови јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, одвожење употребљеног грађевинског материјала, односно грађевинског отпада на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне ограде, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови, наглавне греде, постељица и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора.

У складу са наведеним, део припремних радови који се односи на рушење објекта, зграде хотела „Југославија", извршен је у складу са:

- Законом о планирању и изградњи, односно у складу са чланом 145. наведеног закона, према коме се уклањање објекта врши на основу решења надлежног органа, уз испуњење свих прописаних услова и мера заштите;
- Законом о процени утицаја на животну средину, односно решењем Министарства заштите животне средине број: 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године.

Остале активности припремних радова, које обухватају радове на припреми терена за изградњу (ископ, уређење и обезбеђење темељне јаме и пратеће радове) спроводе се у складу са:

- Потврдом о пријави радова за извођење припремних радова бр. ROP-MGSI-6277-WA-4/2025, издатој 07.07.2025. године;

- Мерама прописаним у Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено- пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд на који је исходовано Решење о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину бр. 00188474748 2025 од 26.06.2025. године.

С обзиром на то да су припремни радови који обухватају рушење постојећег објекта спроводени у складу са посебним процедурама, решење првостепеног органа од 26.06.2025. године, је обухватило припремне радове и радове за фазну изградњу планираног Пројекта.

Даље у жалбама наведених жалиља стоји да је најзначајније питање процене утицаја на животну средину то какав ће утицај ти будући изграђени објекти за становање (155м) и пословање (153м) имати на нарушавање стања чинилаца животне средине у окружењу (ваздух, земљиште, биљни и животињски свет, микроклиматских фактора и здравља људи). Ако Министарство остаје код овако погрешног тумачења да се процене раде фазно, шта ће нама као грађанима значити процена утицаја изграђених објеката на животну средину онда када они буду изграђени? Члан 2. став 1. тачка 6. Закона дефинише студију о процени утицаја пројекта на животну средину као документ којим се анализира и оцењује квалитет чинилаца животне средине и њихова осетљивост на одређеном простору и међусобни утицаји постојећих и планираних активности, предвиђају непосредни и посредни утицаји пројекта на чиниоце животне средине, као и мере и услови за спречавање, смањење и отклањање негативних утицаја пројекта на животну средину и здравље људи (у важећем тексту: студија о процени утицаја пројекта). Непредвиђањем непосредних и посредних утицаја и неодређивањем мера и услова за спречавање, смањење и отклањање негативних утицаја, надлежно министарство није поступило у складу са чланом 2. став 1. тачка 6. Закона.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је следеће: првостепеним решењем број 00188474748 2025 од 26.06.2025. године, утврђено је да је потребна процена утицаја на животну средину предметног пројекта, уз истовремено одређивање обима и садржаја Студије о процени утицаја на животну средину. Наведеним решењем првостепени орган је обавезао носиоца пројекта да у Студији о процени утицаја на животну средину детаљно сагледа, анализира и процени све аспекте потенцијалних утицаја фазне реализације планираног Пројекта, укључујући висину и масивност планираних објеката (155 m и 153 m), утицај на микроклиматске услове, квалитет ваздуха, земљишта, биљног и животињског света, као и на здравље становништва. Истим решењем првостепени орган је обавезао носиоца пројекта, да у наредној фази, односно фази израде Студије, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 69/05), изврши детаљну анализу свих потенцијалних утицаја и ризика, укључујући заштићена и еколошки значајна подручја, кумулативне и синергистичке утицаје, режим подземних вода, управљање отпадом, буку и квалитет ваздуха, као и да предложи одговарајуће мере и услове за спречавање, смањење и отклањање могућих негативних последица по чиниоце животне средине, и да дефинише праћење квалитета животне средине (мониторинг) у складу са условима свих

ималаца јавних овлашћења и важећом законском регулативом. У наредној фази поступка процене, Студија о процени утицаја на животну средину се излаже на увид јавности, са дефинисаним роком трајања јавног увида, термином и местом презентације и јавне расправе Студије, уз активно учешће носиоца пројекта, обрађивача Студије, заинтересованих органа и организација, где је обезбеђена могућност дискусије, достављања примедби, сугестија и мишљења. Примедбе јавности, заинтересованих органа и организација се разматрају од стране надлежног органа и Техничке комисије за оцену Студије (стручну контролу Студије) и по потреби се захтева измена и допуна Студије, све у циљу заштите животне средине и друштва.

У жалбама наведених жалиља даље стоји да је Министарство прекршило одредбе закона и чињеницом да на сајту Министарства није јавно објављен захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова који је поднео носилац пројекта „Danube Riverside“ д.о.о, на који начин је дошло до повреде правила поступка непоступањем у складу са чланом 14. Закона о процени утицаја на животну средину, због чега је представницима заинтересоване јавности било онемогућено да поднесу примедбе, на исти начин на који су поднете примедбе на захтев везан за фазу изградње. Такође, на сајту Министарства није јавно објављено решење број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године, на који начин је дошло до повреде правила поступка непоступањем у складу са чланом 16. Закона о процени утицаја на животну средину, па представницима заинтересоване јавности није дата могућност да на предметно решење уложе жалбу. Да је решења број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године донето, жалиље су сазнале читајући одговоре у оспореном решењу, након чега исто нису успеле да пронађу на сајту Министарства. Овакво грубо кршење закона од стране Министарства ствара сумњу да је надлежно министарство, тек након примљених примедби на фазу градње, у којима се замерало што захтев није обухватио и фазу рушења, донело решења број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 које је антидатирано на датум 11. фебруара 2025. године. Сумњу продубљује чињеница да у образложењу ожалбеног решења ни на једном месту није наведено ког тачно датума је поднет захтев за пројекат припремних радова на који се Министарство позива. При томе фаза припремних радова је завршена пре него што је донето јавности недоступно решење бр. 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године, имајући у виду да је рушење хотела Југославија започето 15. новембра 2024. године и да је до фебруара 2025. године, већ био срушен. Као грађани Београда заувек ћемо остати ускраћени за податак о томе да ли смо рушењем хотела Југославија били или смо још увек изложени честицама азбеста. Али министарство, у чијој је надлежности заштита животне средине, сумња на постојање азбеста у котларницима и другим деловима хотела Југославија није занимала, када је доносила решење број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је следеће:

Према подацима у списима предмета, захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом на кат. парцели 2442/1 КО Земун, носиоца пројекта Danube Riverside DOO Београд, Жанке Стокић 39, поднет је Министарству заштите животне средине дана 10. фебруара 2025. године. Првостепени орган је, по пријему захтева за припремне радове, исти размотрио и у складу са чланом 5. став 1. тачка 2) и чланом 10. став 1. тачка 1) Закона о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС” бр. 114/08) донео решење број 000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11. фебруара 2025. године, којим се обуставља поступак одлучивања о потреби процене

утицаја на животну средину, јер нема услова за даље вођење поступка. Увидом у достављену документацију утврђено је да се предметни пројекат не налази на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја – листа (I), као ни на листи (II) тј. на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Р.Србије“ број 114/2008). Члан 2. став 1. тачка 3. Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) дефинише шта се подразумева под појмом пројекат и полазећи од законске дефиниције, припремни радови нису дефинисани наведеним чланом Закона као пројекат, па је првостепени орган на основу наведеног утврдио да за наведени пројекат нема основа за вођење поступка јер исти није предмет поступка процене утицаја у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. Сходно томе, у складу са чланом 46. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24) и чланом 101. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16, 95/18 -аутентично тумачење и 2/23 - УС), првостепени орган није у законској обавези да јавно објави захтев за одлучивање о потреби процене утицаја за припремне радове који нису пројекат у смислу наведених прописа из области процене утицаја на животну средину, нити да објави решење којим се обуставља поступак јер нема услова за његово даље вођење.

У жалбама даље стоји да је Министарство одредило обим и садржај наводећи да процена мора бити урађена у складу са чланом 22. закона, што представља погрешну примену члана 19. став 3. Закона који прописује да: - Надлежни орган најкасније у року од десет дана од дана истека рока из става 2, односно става 3. тог члана, доноси одлуку о одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја пројекта, узимајући у обзир величину и специфичне особине пројекта осетљивост животне средине на географском подручју места извођења пројекта и врсту и особине могућих утицаја, податке, документацију и обавештења из захтева, као и достављена мишљења заинтересованих органа и организација и јавности. У ожалбеном решењу није наведен став Министарства поводом свих горе наведених параметара, те ни носилац пројекта, а ни заинтересована јавност суштински не знају шта је тачан налог Министарства у погледу израде процене утицаја. Очекивано је да ће носилац пројекта израдити студију у односу на минимум параметара који се по закону захтева и само за фазу градње, јер му Министарство није дало конкретизоване и околностима специфициране налоге о томе шта студија мора да обухвата како би се спречили и смањили негативни утицаји. Поражавајуће је да су одговори обрађивача на примедбе заинтересоване јавности, који су наведени у оспореном решењу, написани тако да се брани предлог носиоца пројекта о изради студије која ће садржати минимум параметара који се односе само на фазу изградње.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је да је решење првостепеног органа број 00188474748 2025 од 26.06.2025. године, донето у складу са чланом 14. ст. 4. и 5. и чланом 19. став 4. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24). Првостепени орган је одредио обим и садржај студије о процени утицаја пројекта, узимајући у обзир величину и специфичне особине пројекта, осетљивост животне средине на географском подручју места извођења пројекта и врсту и особине могућих утицаја, податке, документацију и обавештења из захтева, као и достављена мишљења заинтересованих органа и организација и јавности. Првостепени орган нема законску обавезу да у образложењу детаљно образлаже методологију и разлоге за утврђивање обима и садржаја Студије, с обзиром на то да је поступање у том делу у потпуности уређено Законом о процени утицаја на животну средину („Службени

гласник РС", број 94/24) и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 69/05). Обим и садржај утврђени решењем обавезују носиоца пројекта да у фази израде Студије обухвати све параметре и елементе дефинисане:

- Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18 - др. закон и 94/24 - др.закон );
- Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС," број 94/24);
- Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 69/05);
- осталим релевантним законима и подзаконским актима.

Према ожалбеном решењу, првостепени орган је обавезао носиоца пројекта да изради Студију која ће детаљно обухватити све релевантне параметре, и то за фазу изградње, за фазу редовног функционисања комплекса, као и у случају удеса, што даље подразумева детаљну анализу утицаја објеката на животну средину и становништво. Поступак процене утицаја на животну средину је Законом дефинисан као транспарентан процес у којем су јавни увид, презентација и јавна расправа обавезни, чиме се заинтересованим органима и организацијама и заинтересованој јавности, пружа могућност да доставе примедбе, предлоге и мишљења на садржај Студије. Сви коментари, примедбе, предлози, сва питања у вези животне средине које доставља јавност се, у складу са чл. 25-31 Закона, разматрају од стране надлежног органа и образоване Техничке комисије, који по потреби, могу наложити измене и допуне Студије, како би се обезбедила усклађеност са Законом и спречили или смањили сви потенцијално значајни утицаји на животну средину и становништво.

Према даљим наводима жалби, у ожалбеном решењу Министарство занемарује примедбе заинтересоване јавности да је Планом детаљне регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Службени лист Града Београда 113 од 17.9.2024. године.) у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) међу осталим условима наведено: - висину планираних објеката ускладити са висином „првог хоризонта" сагледавања објеката у даљини, тако да исти не ремете једну најзначајнијих визура Београда: Калемегдан — Ушће — Велико ратно острво — историјско језгро Земун — Гардош и да је, без обзира на то што је, контрадикторно, тим истим ПДР-ом дозвољена спратност објеката од 155м и 140м, Министарство као републички орган у чијој је надлежности заштита животне средине, дужно да наложи да се спроведе процена утицаја на животну средину који ће имати објекти те висине уколико се граде од стакла у односу на то да ли се граде од других материјала. Жалиље сматрају да је носиоцу пројекта морало бити наложено да уради процену утицаја уколико би планирани објекти висине 155м и 153м, уместо са стакленом фасадом са „благом ротацијом странице геометрије попречног пресека кула за 10 степени у односу на осовину локације", били изграђени тако да имају искључиво зелену фасаду у форми „вертикалне шуме". У својим одговорима обрађивач се фокусира на објашњавања како ће будући стамбено-пословни комплекс бити енергетски ефикасан, коришћењем обновљивих извора енергије и ефикасним коришћењем енергије и енергената, што је сјајно само по себи за будуће зграде, али не и за биљни и животињски свет и станаре постојећих зграда који ту живе. Као пример штетног утицаја наводи се вест која је објављена септембра 2024. године, о томе како систем за употребу воде за хлађење у еколошки ефикасном солитеру може да проузрокује смрт хиљаде риба.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је следеће: У циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, као и у функцији

дефинисања урбанистичких услова за изградњу нових садржаја, током припреме Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Блок 11 и део Блока 10 („Службени лист Града Београда“, бр. 113/24) спроведена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустроване Студије случаја. Студијска анализа, која је саставни део планске документације, показала је да планирани комплекс не нарушава доминантне градске визуре, укључујући Калемегдан, Гардош, Теразијску терасу и друге значајне видиковце. Визура Великог ратног острва није идентификована као критичан правац визирања у урбанистичко-архитектонском контексту, већ се третира кроз еколошке и просторне параметре. Закључено је да је могућа изградња високих објеката у складу са планском документацијом, без нарушавања просторне равнотеже и визуелног интегритета града. Варијанта планираног комплекса са „зеленом фасадом“ у форми вертикалне шуме није била обухваћена захтевом, нити је била предмет техничке документације. Поступак процене утицаја, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24) спроводи се за конкретно техничко и просторно дефинисано решење достављено од стране носиоца пројекта. Измене материјала, конструктивних карактеристика или концепта фасаде које подразумевају другачију архитектонску концепцију представљале би нову варијанту Пројекта, за коју би било неопходно покренути засебан поступак у складу са поменутим законом. Обим и садржај Студије одређени су решењем првостепеног органа, при чему разматрање алтернативних фасадних решења оваквог типа није било предвиђено. Првостепени орган је обавезао носиоца пројекта да изради Студију у складу са достављеним техничким карактеристикама Пројекта и важећом планском документацијом. Питање енергетске ефикасности, употребе обновљивих извора енергије и ефикасног коришћења енергије је један од елемената одрживог пројектовања и управљања, али није замена за процену еколошких утицаја. Првостепени орган је обавезао носиоца пројекта да у Студији анализира утицаје на флору и фауну, као и на квалитет ваздуха, воде и земљишта, у складу са расположивим подацима и важећом методологијом. У овом Пројекту нису планирана техничка решења која би подразумевала испуштање воде у природне токове или водна тела на начин који би могао да проузрокује сличне последице.

У жалбама наведених жалиља још стоји да жалиље нису задовољне ни одговором Министарства који се тиче орнитолошке заштите, посебно када се имају у виду чињенице које су неспорне о томе да су солитери са стакленим фасадама убице птица.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је да је Завод за заштиту природе Србије, решењем 03 бр.021-4868/2 од 24.12.2024. године, дефинисао да се локација планираног комплекса не налази у оквиру еколошке мреже, орнитолошки значајног подручја (IBA) или заштићеног подручја, нити у зони интензивних миграционих коридора. У току израде захтева није посебно разматран утицај типа фасаде (стаклена, зелена или друге варијанте) на орнитофауну, будући да наведени аспект није идентификован као релевантан у односу на просторне и еколошке карактеристике локације.

У жалбама наведених жалиља такође стоји да одговор који је дат везано за издувне гасове, а који се односио и на то како ће бити регулисана вентилација гаража будућих објеката, стварно није био предмет примедби. Жалиље сматрају да је Министарство морало да наложи носиоцу пројекта да студија треба да обради питање повећања емисије штетних гасова чињеницом да ће најмање 2178 возила сваког дана изаћи из гаража и касније истог дана ући у гараже, те како ће та додатна количина издувних гасова на постојећу загађеност ваздуха, утицати на микроклиму, биљни и животињски свет и становнике у околини.

У вези са цитираним наводима жалбе утврђено је да је носилац пројекта ожалбеним решењем обавезан да у Студији о процени утицаја на животну средину спроведе детаљну анализу утицаја саобраћаја на квалитет ваздуха, у складу са методологијом прописаном Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 94/24), Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС", бр. 51/25) и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 69/05). Анализа стања и процена утицаја ће обухватити процену састава емисија загађујућих материја, као и идентификацију потенцијалних утицаја на здравље становништва, биљни и животињски свет, у циљу утврђивања и примене адекватних мера заштите.

Полазећи од наведеног, утврђено је да жалбе које су, као заинтересована јавност изјавиле: Весна Цветановић из Београда, Земун, Јована Суботића 2/11, Мирјана Подолшак из Београда, Земун, Данила Медаковића 11/5, Вања Мацановић из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића 23а и Ана Милосављевић из Београда, Алексиначких рудара 55/10, нису основане, па је донета одлука као у тач. 2, 3. 4. и 5. изреке овог решења.

На основу свих наведених разлога и на основу члана 170. став 1. тачка 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС" бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23-УС), одлучено је као у изреци овог решења.

**Упутство о правном средству:**
Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор, тужбом која се подноси Управном суду у Београду, Немањина 9, у року од 30 дана од дана достављања решења, са судском таксом у износу од 2.800 динара.

**ПРЕДСЕДНИК**
**АДМИНИСТРАТИВНЕ КОМИСИЈЕ**

**Јелена Жарић Ковачевић**

5000231020070

# ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

## ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

| | |
|---|---|
| Матични / Регистарски број | 20183209 |

## СТАТУСИ

| | |
|---|---|
| Статус привредног субјекта | Активан |
| Са статусом социјалног предузетништва | Не |

## ПРАВНА ФОРМА

| | |
|---|---|
| Правна форма | Друштво са ограниченом одговорношћу |

## ПОСЛОВНО ИМЕ

| | |
|---|---|
| Пословно име | DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD |
| Скраћено пословно име | DANUBE RIVERSIDE DOO |

## ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

| | | |
|---|---|---|
| **Адреса седишта** | | |
| Општина | САВСКИ ВЕНАЦ | |
| Место | БЕОГРАД (САВСКИ ВЕНАЦ), САВСКИ ВЕНАЦ | |
| Улица | ЖАНКЕ СТОКИЋ | |
| Број и слово | 39 | |
| Спрат, број стана и слово | / / | |
| **Адреса за пријем** | | |

| | | |
|---|---|---|
| **електронске поште** | | |
| Е- пошта | danuberiverside@millenniumteam.rs | |

## ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

| | | |
|---|---|---|
| **Подаци оснивања** | | |
| Датум оснивања | 20.07.2006 | |
| **Време трајања** | | |
| Време трајања привредног субјекта | Неограничено | |
| **Претежна делатност** | | |
| Шифра делатности | 6820 | |
| Назив делатности | Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима | |
| **Остали идентификациони подаци** | | |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ) | 104553271 | |
| **Подаци од значаја за правни промет** | | |
| **Текући рачуни** | | |
| | 105-0000003294129-02<br>265-1000000141657-37<br>265-1110310000688-69<br>105-3120120014412-52 | |
| **Контакт подаци** | | |
| Телефон 1 | +381 11 30 98 332 | |
| Телефон 2 | +381 11 30 98 323 | |
| Факс | +381 11 39 75 035 | |
| **Подаци о статуту / оснивачком акту** | | |
| Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта | Датум важећег статута 01.04.2012 | |
| | Датум важећег оснивачког акта 16.06.2022 | |

## Законски (статутарни) заступници

### Физичка лица

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Име | Андреја | Презиме | Ђулић |
| | ЈМБГ | 2402981710183 | | |
| | Функција | Директор | | |
| | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом | | |

## Остали заступници

### Физичка лица

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Име | Иван | Презиме | Бошњак |
| | ЈМБГ | 1410980710065 | | |
| | | | | |
| | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом | | |

## Чланови / Сувласници

### Подаци о члану

Пословно име: DRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROIZVODNJU I USLUGE MILLENNIUM TEAM DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC)

Регистарски / Матични број: 17511068

### Подаци о капиталу

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 3,106,041,575.00 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 3,106,041,575.00 RSD | 07.11.2024 |

**Неновчани**

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Уписан: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD | | |

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Унет: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD | 20.07.2006 | У непокретностима |

| | износ(%) |
|---|---|
| **Удео** | **100.000000000000** |

**Основни капитал друштва**

**Новчани**

| износ | датум |
|---|---|
| Уписан: 3,106,041,575.00 RSD | |

| износ | датум |
|---|---|
| Уплаћен: 3,106,041,575.00 RSD | 07.11.2024 |

**Неновчани**

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Уписан: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD | | У непокретностима |

| вредност | датум | опис |
|---|---|---|
| Унет: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD | 20.07.2006 | У непокретностима |

**Забележбе**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Тип | Статусна промена припајања |
| | Датум | 19.09.2024 |
| | Текст | Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања привредног друштва MV INVESTMENT DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC) матични број 20183209, као друштва стицаоца и његовог зависног друштва DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD матични број 20113448, као друштва преносиоца које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката. |

Регистратор, Миладин Маглов

Република Србија Агенција за привредне регистре CXXXII Београд

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 22.11.2024. године у 12:22:15 часова

Стр Дигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta CA 1
22.11.2024. 12:23:10

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**
Служба за катастар непокретности Земун
Земун
Број: 952-04-016-25963/2024
КО: Земун

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
2442/1

Размера штампе: 1:1000

**НАПОМЕНА:** Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 215б Закона о РАТ у износу од 940,00 динара.

Датум и време издавања:
12.12.2024 године у 14:45

**Овлашћено лице:**

М.П.

ВИОЛЕТА МИЛАНКОВИЋ 013036924 Sign

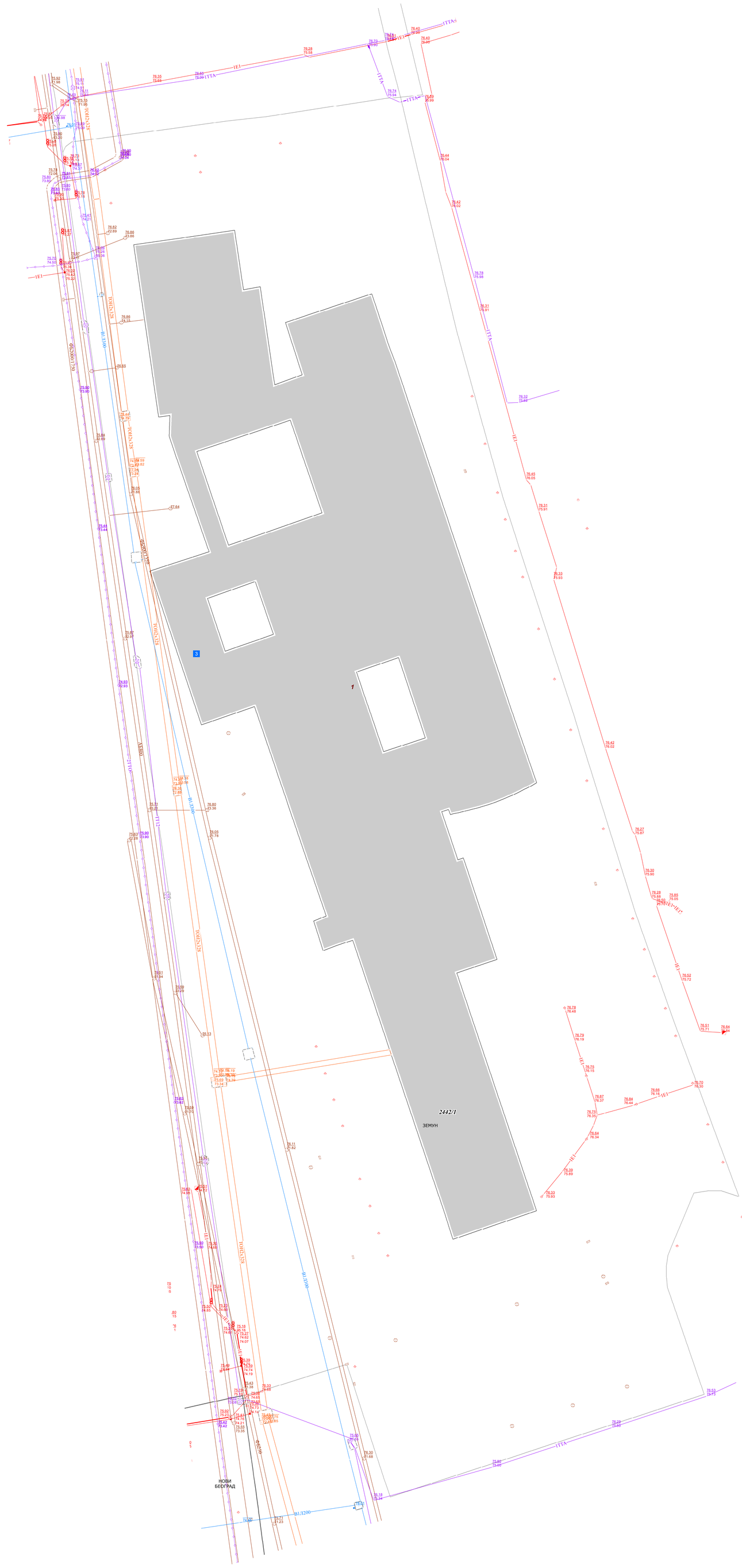
Digitally signed by ВИОЛЕТА МИЛАНКОВИЋ 013036924 Sign
Date: 2024.12.13 14:11:37 +01'00'

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд
Број: 956-301-32799/2024

Град / Општина БЕОГРАД

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Размера: 1:500




Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
16.12.2024.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

БОЈАНА МАРИНКОВИЋ 008653584 Sign
Digitally signed by БОЈАНА МАРИНКОВИЋ
008653584 Sign
Date: 2024.12.16 11:37:22 +01'00'

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**
**ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ**

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Ванпарнични поступак – јавни бележник, у предмету: 0, упит извршен дана: 14.03.2024.г. у 14:08, од стране корисника: Милица Рељић, на основу: члан 30а. став 1, 92. став 2, 110а, 166. Закона о ванпарничном поступку ("Сл. гласник СРС", бр. 25/82 и 48/88 и "Сл. гласник РС", бр. 46/95 - др. закон, 18/2005 - др. закон, 85/2012, 45/2013 - др. закон, 55/2014, 6/2015 и 106/2015 - др. закон), члан 9. став 1. Закона о уређењу судова ("Сл. гласник РС", бр. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011 - др. закон, 78/2011 - др. закон, 101/2011, 101/2013, 106/2015, 40/2015 - др. закон, 13/2016, 108/2016 и 113/2017).

Одељак I

Датум и време прибављања података: 14.03.2024 14:08:02

Датум ажурирања података: 13.03.2024 04:13:00

Напомена: *Подаци су прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/2020.) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод. Приказани подаци у оквиру Одељка II односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка I.*

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ЗЕМУН
Катастарска општина: ЗЕМУН

☑ 2442/1, Површина м$^2$: 45613, Улица / Потес: БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ

☑ Бр.дела парцеле: 1, Површина м$^2$: 13981, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☑ Бр.дела парцеле: 2, Површина м$^2$: 31632, Начин коришћења земљишта: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

| Улица: | Кућни број: | Кућни подброј: | Површина м$^2$: | Начин коришћења објекта: | Статус објекта: |
|---|---|---|---|---|---|
| ☑ БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3 | | | 13981 | ЗГРАДА ТУРИЗМА | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 8 од 8

Одељак II

| | |
|---|---|
| **Подаци о непокретности** | |
| **Матични број општине:** | 70157 |
| **Општина:** | ЗЕМУН |
| **Матични број катастарске општине:** | 716065 |
| **Катастарска општина:** | ЗЕМУН |
| **Датум ажурности:** | 13.03.2024 04:13:00 |
| **Подаци о парцели - А лист** | |
| **Потес / Улица:** | БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ |
| **Број парцеле:** | 2442/1 |
| **Површина м$^2$:** | 45613 |
| **Подаци о делу парцеле** | |
| **Број дела:** | 1 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Површина дела:** | 13981 |
| **Култура:** | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Подаци о делу парцеле** | |
| **Број дела:** | 2 |
| **Врста земљишта:** | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Површина дела:** | 31632 |
| **Култура:** | ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Имаоци права на парцели - Б лист** | |
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | З.С. |
| **Имаоци права на парцели - Б лист** | |
| **Назив:** | MV INVESTMENT DOO BEOGRAD |
| **Адреса:** | ЗЕМУН, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020183209 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | З.С. |
| **Терети на парцели - Г лист** | |
| **Датум уписа:** | 23.11.2016 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | РЕШЕЊЕМ 952-02-6130/2013 УПИСУЈЕ СЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 2442/1 КО ЗЕМУН, НА ОСНОВУ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ ЗА ИЗГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ, МОДЕРНИЗАЦИЈУ И САНАЦИЈУ БИЦИКЛИСТИЧКИХ СТАЗА ЗА ПОДРУЧЈЕ НОВОГ БЕОГРАДА - 10 ФАЗА ОД УЛИЦЕ ГОЦЕ ДЕЛЧЕВА ДО МОСТА ГАЗЕЛА, ОДНОСНО КЕЈ ОСЛОБОЂЕЊА (ОД ГОЦЕ ДЕЛЧЕВА ДО УШЋА), IX-20 БР.3511-265/2009 ОД 29.05.2009.ГОД., ИЗДАТА ОД СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА - СЕКТОР ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА И ВЕЛИКЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ ЗА ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 2442/1 КО ЗЕМУН КОЈА ПРЕДСТАВЉА ДЕО ТРАСЕ БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ ФАЗА 7 |
| **Напомена (терет парцела):** | |
| **Датум уписа:** | 12.11.2021 |
| **Опис напомене:** | 952-02-13-016-35288/2021: Забележба пријема захтева број 952-02-13-016-35288/2021 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ СПОРА - ЛУКА БЕОГРАД |
| **Датум уписа:** | 17.11.2021 |
| **Опис напомене:** | 952-02-13-016-35721/2021: Забележба пријема захтева број 952-02-13-016-35721/2021 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ - ЛУКА БЕОГРАД |
| **Датум уписа:** | 02.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-4-560/2016: Забележба управног спора против другостепене одлуке у катастру непокретности УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ УПРАВНОГ СПОРА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РС ПОД БРОЈЕМ 27002/21 ОД 16.12.2021. ГОДИНЕ ПО ТУЖБИ АД ЛУКА БЕОГРАД РАДИ ПОНИШТАВАЊА РЕШЕЊА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА БРОЈ 952-02-23-3823/2019 ОД 09.09.2021. ДОНЕТОМ ПО РЕШЕЊУ СКН ЗЕМУН БРОЈ 952-02-4-560/2016 ОД 18.02.2019. ГОДИНЕ |
| **Датум уписа:** | 10.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 951-3-016-2040/2022: Забележба управног спора против другостепене одлуке у катастру непокретности УПИСУЈЕ СЕ ЗАБЕЛЕЖБА УПРАВНОГ СПОРА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ БРОЈ 9 У. 27326/2021 ОД 10.02.2022. ГОДИНЕ ПО ТУЖБИ ЛУКЕ БЕОГРАД АД, РАДИ ПОНИШТАЈА ЗАКЉУЧКА БР. 952-02-23-4443/2016 ОД 27.09.2021. ГОДИНЕ КОЈИ ЈЕ ДОНЕО РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД |
| **Датум уписа:** | 21.06.2023 |
| **Опис напомене:** | 952-02-13-016-15932/2023: Забележба пријема захтева број: 952-02-13-016-15932/2023 Упис забележбе спора |

## Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Назив улице:** | БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3 |
| **Кућни број:** | |

| | |
|---|---|
| **Кућни подброј:** | |
| **Површина м$^2$:** | 13981 |
| **Начин коришћења:** | ЗГРАДА ТУРИЗМА - ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Правни статус објекта:** | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Опис објекта:** | ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Корисна површина м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Грађевинска површина м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Број подземних етажа:** | 1 |
| **Број приземних етажа:** | 1 |
| **Број надземних етажа:** | 8 |

**Имаоци права на објекту**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | З.С. |
| **Назив:** | MV INVESTMENT DOO BEOGRAD |
| **Адреса:** | ЗЕМУН, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020183209 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | З.С. |

## Терети на објекту - Г лист

| | |
|---|---|
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) |
| **Опис терета:** | ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |

**Напомена (терет објекта):**

| | |
|---|---|
| **Датум уписа:** | 13.09.2021 |
| **Опис напомене:** | 952-02-6-016-87670/2021: Забележба пријема захтева број 952-02-6-016-87670/2021 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НОСИОЦА ПРАВА СВОЈИНЕ - MB ИНВЕСТМЕНТ |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ЂANUBE RѓЉERSѓЂE ЂOO U STECAJU |

## Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 1 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК ѓ-ГЛАВНИ ХОТЕЛСКИ ОБЈЕКАТ (По +Пр+8) |
| **Број посебног дела објекта:** | 1Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

**Имаоци права на посебном делу објекта**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на посебном делу објекта - Г лист**

| | |
|---|---|
| **Датум уписа:** | 14.09.2006 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ДН.4522/06 НА ОСНОВУ ХИПОТЕКАРНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.14615/06 ОД 13.09.2006 ГОД. ОВЕРЕНЕ ПРЕД I ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ. ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ I- ГЛАВНОМ ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ II ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ III ЕКОНОМСКО ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ IV ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА , РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДИ ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-I РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК ИНТЕРНАТИОНАЛ АД У ИЗНОСУ ОД 32.000.000 EUR-a КОЈИ ЋЕ БИТИ ИСПЛАЋИВАНО У ПОЛУГОДИШЊИМ АНУИТЕТИМА ПРИ ЧЕМУ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.07.2007 ГОД. А ПОСЛЕДЊИ 01.01.2021 ГОД. У КОРИСТ: PIRAEUS BANK S.A. ФИЛИЈАЛА У ЛОНДОНУ TOWER 42, LEVEL 8, 25 OLD BROAD STREET, LONDON ECZN 1 HQ РЕШЕЊЕМ ОВЕ СЛУЖБЕ БР.952-02-13-016-67683/2019 ОД 15.10.2021.ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ ПРОМЕНА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, А НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСТУПАЊУ ПОТРАЖИВАЊА И СПОРЕДНИХ ПРАВА ОПУ:951-2021 СОЛЕМНИЗОВАНОГ ДАНА 29.06.2021.ГОДИНЕ КОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ LED PAY DOO НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654 |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Опис терета:** | ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018.ГОДИНЕ, КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, ДА ЋЕ У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ НЕ 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА ПРЕСТАНЕ |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ЗАЛОЖНО ПРАВО ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018. ГОДИНЕ КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, КОЈОМ СЕ ЈЕДНОСТРАНО ОБАВЕЗУЈЕ ДА УКОЛИКО ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК НЕ БУДЕ ИСПЛАТИО СВОЈ ДУГ О ДОСПЕЛОСТИ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ ПО ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ПОРАВНАЊУ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ПОВЕРИОЦА ДАНА 20.04.2018. ГОДИНЕ, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ СВОЈЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ПОТРАЖИВАЊЕ НАПЛАТИТИ ИЗ ВРЕДНОСТИ ЗАЛОЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ ОБЕЗБЕЂУЈЕ СЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ПО СПОРАЗУМУ О ПОРАВНАЊУ, КОЈИМ ЈЕ УГОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСНИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ КОЈА ТЕЧЕ ПОЧЕВ ОД ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044 |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ |
| **Опис терета:** | ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ĐANUBE RŕĴЬERSŕĐE ĐOO U STECAJU |

## Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 2 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК ŕŕ-ОБЈ.АНЕКСА СА КАНЦЕЛАР.(По +Пр+3 |
| **Број посебног дела објекта:** | 2Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

### Имаоци права на посебном делу објекта

| | |
|---|---|
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

## Терети на посебном делу објекта - Г лист

| | |
|---|---|
| **Датум уписа:** | 14.09.2006 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ДН.4522/06 НА ОСНОВУ ХИПОТЕКАРНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.14615/06 ОД 13.09.2006 ГОД. ОВЕРЕНЕ ПРЕД I ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ. ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ I- ГЛАВНОМ ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ II ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ III ЕКОНОМСКО ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ IV ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА , РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДИ ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-I РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК ИНТЕРНАТИОНАЛ АД У ИЗНОСУ ОД 32.000.000 EUR-а КОЈИ ЋЕ БИТИ ИСПЛАЋИВАНО У ПОЛУГОДИШЊИМ АНУИТЕТИМА ПРИ ЧЕМУ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.07.2007 ГОД. А ПОСЛЕДЊИ 01.01.2021 ГОД. У КОРИСТ: PIRAEUS BANK S.A. ФИЛИЈАЛА У ЛОНДОНУ TOWER 42, LEVEL 8, 25 OLD BROAD STREET, LONDON ECZN 1 HQ РЕШЕЊЕМ ОВЕ СЛУЖБЕ БР.952-02-13-016-67683/2019 ОД 15.10.2021.ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ ПРОМЕНА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, А НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСТУПАЊУ ПОТРАЖИВАЊА И СПОРЕДНИХ ПРАВА ОПУ:951-2021 СОЛЕМНИЗОВАНОГ ДАНА 29.06.2021.ГОДИНЕ КОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ LED PAY DOO НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654 |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Опис терета:** | ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018.ГОДИНЕ, КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, ДА ЋЕ У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ НЕ 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА ПРЕСТАНЕ |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ЗАЛОЖНО ПРАВО ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018. ГОДИНЕ КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, КОЈОМ СЕ ЈЕДНОСТРАНО ОБАВЕЗУЈЕ ДА УКОЛИКО ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК НЕ БУДЕ ИСПЛАТИО СВОЈ ДУГ О ДОСПЕЛОСТИ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ ПО ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ПОРАВНАЊУ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ПОВЕРИОЦА ДАНА 20.04.2018. ГОДИНЕ, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ СВОЈЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ПОТРАЖИВАЊЕ НАПЛАТИТИ ИЗ ВРЕДНОСТИ ЗАЛОЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ ОБЕЗБЕЂУЈЕ СЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ПО СПОРАЗУМУ О ПОРАВНАЊУ, КОЈИМ ЈЕ УГОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСНИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ КОЈА ТЕЧЕ ПОЧЕВ ОД ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044 |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) |
| **Опис терета:** | ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ЂANUBE RѓЉERSѓЂE ЂOO U STECAJU |

| **Подаци о посебном делу објекта - В2 лист** | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 3 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК ŕŕŕ-ЕКОНОМСКИ ПРОИЗВ.ДЕО(По +Пр+1+2) |
| **Број посебног дела објекта:** | 3Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Имаоци права на посебном делу објекта** | |
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |
| **Терети на посебном делу објекта - Г лист** | |
| **Датум уписа:** | 14.09.2006 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ДН.4522/06 НА ОСНОВУ ХИПОТЕКАРНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.14615/06 ОД 13.09.2006 ГОД. ОВЕРЕНЕ ПРЕД I ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ. ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ I- ГЛАВНОМ ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ II ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ III ЕКОНОМСКО ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ IV ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА , РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДИ ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-I РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК ИНТЕРНАТИОНАЛ АД У ИЗНОСУ ОД 32.000.000 EUR-a КОЈИ ЋЕ БИТИ ИСПЛАЋИВАНО У ПОЛУГОДИШЊИМ АНУИТЕТИМА ПРИ ЧЕМУ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.07.2007 ГОД. А ПОСЛЕДЊИ 01.01.2021 ГОД. У КОРИСТ: PIRAEUS BANK S.A. ФИЛИЈАЛА У ЛОНДОНУ TOWER 42, LEVEL 8, 25 OLD BROAD STREET, LONDON ECZN 1 HQ РЕШЕЊЕМ ОВЕ СЛУЖБЕ БР.952-02-13-016-67683/2019 ОД 15.10.2021.ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ ПРОМЕНА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, А НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСТУПАЊУ ПОТРАЖИВАЊА И СПОРЕДНИХ ПРАВА ОПУ:951-2021 СОЛЕМНИЗОВАНОГ ДАНА 29.06.2021.ГОДИНЕ КОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ LED PAY DOO НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654 |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Опис терета:** | ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018.ГОДИНЕ, КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, ДА ЋЕ У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ НЕ 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА ПРЕСТАНЕ |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ЗАЛОЖНО ПРАВО ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018. ГОДИНЕ КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, КОЈОМ СЕ ЈЕДНОСТРАНО ОБАВЕЗУЈЕ ДА УКОЛИКО ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК НЕ БУДЕ ИСПЛАТИО СВОЈ ДУГ О ДОСПЕЛОСТИ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ ПО ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ПОРАВНАЊУ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ПОВЕРИОЦА ДАНА 20.04.2018. ГОДИНЕ, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ СВОЈЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ПОТРАЖИВАЊЕ НАПЛАТИТИ ИЗ ВРЕДНОСТИ ЗАЛОЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ ОБЕЗБЕЂУЈЕ СЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ПО СПОРАЗУМУ О ПОРАВНАЊУ, КОЈИМ ЈЕ УГОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСНИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ КОЈА ТЕЧЕ ПОЧЕВ ОД ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044 |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) |
| **Опис терета:** | ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ĐANUBE RѓЉERSѓĐE ĐOO U STECAJU |

## Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 4 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК ћЉ-АПЕРИТИВ БАР (По+Пр +Мезанин) |
| **Број посебног дела објекта:** | 4Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

### Имаоци права на посебном делу објекта

| | |
|---|---|
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

## Терети на посебном делу објекта - Г лист

| | |
|---|---|
| **Датум уписа:** | 14.09.2006 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ДН.4522/06 НА ОСНОВУ ХИПОТЕКАРНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.14615/06 ОД 13.09.2006 ГОД. ОВЕРЕНЕ ПРЕД I ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ. ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ I- ГЛАВНОМ ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ II ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ III ЕКОНОМСКО ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ IV ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА , РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДИ ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-I РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК ИНТЕРНАТИОНАЛ АД У ИЗНОСУ ОД 32.000.000 EUR-a КОЈИ ЋЕ БИТИ ИСПЛАЋИВАНО У ПОЛУГОДИШЊИМ АНУИТЕТИМА ПРИ ЧЕМУ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.07.2007 ГОД. А ПОСЛЕДЊИ 01.01.2021 ГОД. У КОРИСТ: PIRAEUS BANK S.A. ФИЛИЈАЛА У ЛОНДОНУ TOWER 42, LEVEL 8, 25 OLD BROAD STREET, LONDON EC2N 1 HQ РЕШЕЊЕМ ОВЕ СЛУЖБЕ БР.952-02-13-016-67683/2019 ОД 15.10.2021.ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ ПРОМЕНА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, А НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСТУПАЊУ ПОТРАЖИВАЊА И СПОРЕДНИХ ПРАВА ОПУ:951-2021 СОЛЕМНИЗОВАНОГ ДАНА 29.06.2021.ГОДИНЕ КОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ LED PAY DOO НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654 |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Опис терета:** | ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018.ГОДИНЕ, КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, ДА ЋЕ У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА ПРЕСТАНЕ |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ЗАЛОЖНО ПРАВО ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018. ГОДИНЕ КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, КОЈОМ СЕ ЈЕДНОСТРАНО ОБАВЕЗУЈЕ ДА УКОЛИКО ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК НЕ БУДЕ ИСПЛАТИО СВОЈ ДУГ О ДОСПЕЛОСТИ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ ПО ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ПОРАВНАЊУ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ПОВЕРИОЦА ДАНА 20.04.2018. ГОДИНЕ, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ СВОЈЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ПОТРАЖИВАЊЕ НАПЛАТИТИ ИЗ ВРЕДНОСТИ ЗАЛОЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ ОБЕЗБЕЂУЈЕ СЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ПО СПОРАЗУМУ О ПОРАВНАЊУ, КОЈИМ ЈЕ УГОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСНИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ КОЈА ТЕЧЕ ПОЧЕВ ОД ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044 |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) |
| **Опис терета:** | ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ЂANUBE RЋЉERSЋЂE ЂOO U STECAJU |

| **Подаци о посебном делу објекта - В2 лист** | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 5 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК Љ-УГОСТИТЕЉ.САДРЖАЈ (По+Пр +Мезанин |
| **Број посебног дела објекта:** | 5Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Имаоци права на посебном делу објекта** | |
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |
| **Терети на посебном делу објекта - Г лист** | |
| **Датум уписа:** | 14.09.2006 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ДН.4522/06 НА ОСНОВУ ХИПОТЕКАРНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.14615/06 ОД 13.09.2006 ГОД. ОВЕРЕНЕ ПРЕД I ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ. ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ I- ГЛАВНОМ ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ II ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ III ЕКОНОМСКО ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ IV ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА , РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДИ ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-I РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК ИНТЕРНАТИОНАЛ АД У ИЗНОСУ ОД 32.000.000 EUR-a КОЈИ ЋЕ БИТИ ИСПЛАЋИВАНО У ПОЛУГОДИШЊИМ АНУИТЕТИМА ПРИ ЧЕМУ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.07.2007 ГОД. А ПОСЛЕДЊИ 01.01.2021 ГОД. У КОРИСТ: PIRAEUS BANK S.A. ФИЛИЈАЛА У ЛОНДОНУ TOWER 42, LEVEL 8, 25 OLD BROAD STREET, LONDON EC2N 1 HQ РЕШЕЊЕМ ОВЕ СЛУЖБЕ БР.952-02-13-016-67683/2019 ОД 15.10.2021.ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ ПРОМЕНА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, А НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСТУПАЊУ ПОТРАЖИВАЊА И СПОРЕДНИХ ПРАВА ОПУ:951-2021 СОЛЕМНИЗОВАНОГ ДАНА 29.06.2021.ГОДИНЕ КОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ LED PAY DOO НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654 |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Опис терета:** | ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018.ГОДИНЕ, КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, ДА ЋЕ У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА ПРЕСТАНЕ |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ЗАЛОЖНО ПРАВО ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018. ГОДИНЕ КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, КОЈОМ СЕ ЈЕДНОСТРАНО ОБАВЕЗУЈЕ ДА УКОЛИКО ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК НЕ БУДЕ ИСПЛАТИО СВОЈ ДУГ О ДОСПЕЛОСТИ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ ПО ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ПОРАВНАЊУ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ПОВЕРИОЦА ДАНА 20.04.2018. ГОДИНЕ, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ СВОЈЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ПОТРАЖИВАЊЕ НАПЛАТИТИ ИЗ ВРЕДНОСТИ ЗАЛОЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ ОБЕЗБЕЂУЈЕ СЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ПО СПОРАЗУМУ О ПОРАВНАЊУ, КОЈИМ ЈЕ УГОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСНИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ КОЈА ТЕЧЕ ПОЧЕВ ОД ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044 |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ |
| **Опис терета:** | ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ĐANUBE RIĆĐERSIĆĐE ĐOO U STECAJU |

| **Подаци о посебном делу објекта - В2 лист** | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 6 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК ЉЋ (ГАРАЖА И ТРАФО СТАНИЦА) |
| **Број посебног дела објекта:** | 6Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Имаоци права на посебном делу објекта** | |
| **Назив:** | DANUBE RIVERSIDE DOO |
| **Адреса:** | БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020113448 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |
| **Терети на посебном делу објекта - Г лист** | |
| **Датум уписа:** | 14.09.2006 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ДН.4522/06 НА ОСНОВУ ХИПОТЕКАРНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.14615/06 ОД 13.09.2006 ГОД. ОВЕРЕНЕ ПРЕД I ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ. ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ I- ГЛАВНОМ ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ II ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ III ЕКОНОМСКО ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ IV ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА , РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДИ ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-I РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК ИНТЕРНАТИОНАЛ АД У ИЗНОСУ ОД 32.000.000 EUR-a КОЈИ ЋЕ БИТИ ИСПЛАЋИВАНО У ПОЛУГОДИШЊИМ АНУИТЕТИМА ПРИ ЧЕМУ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.07.2007 ГОД. А ПОСЛЕДЊИ 01.01.2021 ГОД. У КОРИСТ: PIRAEUS BANK S.A. ФИЛИЈАЛА У ЛОНДОНУ TOWER 42, LEVEL 8, 25 OLD BROAD STREET, LONDON ECZN 1 HQ РЕШЕЊЕМ ОВЕ СЛУЖБЕ БР.952-02-13-016-67683/2019 ОД 15.10.2021.ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ ПРОМЕНА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, А НА ОСНОВУ УГОВОРА О УСТУПАЊУ ПОТРАЖИВАЊА И СПОРЕДНИХ ПРАВА ОПУ:951-2021 СОЛЕМНИЗОВАНОГ ДАНА 29.06.2021.ГОДИНЕ КОД ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НИКОЛЕ ВОЈНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ LED PAY DOO НОВИ БЕОГРАД, МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654 |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ |
| **Опис терета:** | ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018.ГОДИНЕ, КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, ДА ЋЕ У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА ПРЕСТАНЕ |
| **Датум уписа:** | 18.07.2019 |
| **Врста:** | ХИПОТЕКА |

| | |
|---|---|
| **Опис терета:** | ЗАЛОЖНО ПРАВО ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА ПО ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE RIVERSIDE ДОО БЕОГРАД ИЗ БЕОГРАДА, БУЛ. НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.3, МБ 20113448, ОПУ:279-2018 ОД 26.04.2018. ГОДИНЕ КОЈА ЈЕ ОВЕРЕНА ПРЕД ЈАВНИМ БЕЛЕЖНИКОМ ТАТЈАНОМ БОШКОВИЋ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044, КОЈОМ СЕ ЈЕДНОСТРАНО ОБАВЕЗУЈЕ ДА УКОЛИКО ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК НЕ БУДЕ ИСПЛАТИО СВОЈ ДУГ О ДОСПЕЛОСТИ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ ПО ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ПОРАВНАЊУ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА И ПОВЕРИОЦА ДАНА 20.04.2018. ГОДИНЕ, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ СВОЈЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ПОТРАЖИВАЊЕ НАПЛАТИТИ ИЗ ВРЕДНОСТИ ЗАЛОЖНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ ОБЕЗБЕЂУЈЕ СЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ПО СПОРАЗУМУ О ПОРАВНАЊУ, КОЛИМ ЈЕ УГОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСНИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСНИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ КОЈА ТЕЧЕ ПОЧЕВ ОД ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTARSKI BROJ HE 271044 |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ |
| **Опис терета:** | ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| **Датум уписа:** | 18.03.2022 |
| **Опис напомене:** | 952-02-16-016-4283/2022: Забележба пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ЂANUBE RЋЉERSЋЂE ЂOO U STECAJU |

## Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 7 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК Љћћ |
| **Број посебног дела објекта:** | 7Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Подрум |
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | 125 |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |

**Имаоци права на посебном делу објекта**

| | |
|---|---|
| **Назив:** | MV INVESTMENT DOO BEOGRAD |
| **Адреса:** | ЗЕМУН, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020183209 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

## Терети на посебном делу објекта - Г лист

| | |
|---|---|
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) |
| **Опис терета:** | ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |

**Напомена (терет дела објекта):**

*** Нема напомена ***

## Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

| | |
|---|---|
| **Број објекта:** | 1 |
| **Број улаза:** | 3 |
| **Евид.број:** | 8 |
| **Начин коришћења:** | ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК Љћћ (ПРИЗЕМЉЕ и МЕЗАНИН) |
| **Број посебног дела објекта:** | 8Б |
| **Подброј посебног дела објекта:** | |
| **Број спрата:** | Приземље |

| | |
|---|---|
| **Број соба:** | <непознат податак> |
| **Грађевинска пов. м$^2$:** | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| **Корисна пов. м$^2$:** | 5307 |
| **Начин утврђивања кор.пов.:** | ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| **Имаоци права на посебном делу објекта** | |
| **Назив:** | MV INVESTMENT DOO BEOGRAD |
| **Адреса:** | ЗЕМУН, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/ |
| **Матични број лица:** | 0000020183209 |
| **Врста права:** | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |
| **Терети на посебном делу објекта - Г лист** | |
| **Датум уписа:** | 15.10.2021 |
| **Врста:** | ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА) |
| **Опис терета:** | ПОСТОЈАЊЕ СУДСКОГ СПОРА ПРЕД ПРИВРЕДНИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ ПОД БРОЈЕМ 6.П-6891/2019, ПО ТУЖБИ РЕАЛ ХОЛДИНГ ДОО ИЗ БЕОГРАДА, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/II, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА" |
| **Напомена (терет дела објекта):** | |
| *** Нема напомена *** | |

Напомена: *Подаци су прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/2020.) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод. Приказани подаци у оквиру Одељка II односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка I.*

**ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК**
Милица Рељић
БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ
Вељка Милићевића 4



---

---

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода. ----------

---

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 3240,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе. -----

---

БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ, 14.03.2024. (четрнаестог марта двехиљадедвадесетчетврте године), у 14:09 часова. ----------

---

**УОП-I:216-2024** ----------

---

**Јавни бележник**
**Милица Рељић**
**БЕОГРАД-ВОЖДОВАЦ**
**Вељка Милићевића 4**

**За јавног бележника**
**јавнобележнички**
**приправник**
**Маја Николић По**
**Решењу**
**Јавнобележничке коморе**
**Србије број 3344-2-IV-**
**6/2021 од 04.10.2021.**
**године**

**(потпис)** **(печат)**

Дигитално потписано
Glišić Darko
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
04.02.2025. 13:37:56

**Република Србија**

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**

**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025

Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001

Датум: 3.2.2025. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Danube Riverside d.o.o., Жанке Стокић 39, Београд, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20, 116/22 и 92/23 – др. закон), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и члана 133. став 2. тачка 5. 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, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23), у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

I. **За фазну изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун површине 45612.91 $m^2$, ГО Земун, град Београд,** потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24).

**Категорија објекта: В, класификациона ознака: 112222, 123002, 121112, 122012, 126310, 124210**

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева: 1138/4, 2494/2, 1138/5, 1138/8 КО Земун

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључни х водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева: 2442/1 КО Земун

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи водови који су у колизији са предметним радовима: 2442/1 КО Земун

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на које се измештају постојећи водови (уколико је измештање предмет захтева): 2494/2 КО Земун

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају: 2442/1 КО Земун

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу: 2494/2 КО Земун

## II. **ПЛАНИРАНА НАМЕНА**

Катастарска парцела бр. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), на површинама остале намене, у зони М4 - Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

## III. **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**<u>Посебна правила уређења и грађења за површине осталих намена</u>**

**Општи подаци о урбанистичкој зони**

У границама ПДР-а детерминисана је зона М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Зона М4 планира се у блоку 11 на регулацији између саобраћајнице Булевар Николе Тесле и Дунавског кеја.

Простор у обухвату урбанистичке зоне М4 је изграђен.

У оквиру урбанистичке зоне М4 планира се грађевинска парцела ГП1.

Границе зоне М4 се поклапају са границама грађевинске парцеле будућег комплекса на ГП1.

Није дозвољено спровођење поступака парцелације и препарцелације на ГП1 у урбанистичкој зони М4.

Преглед грађевинских парцела које се планирају ПДРом са приказом катастарских парцела које чине грађевинске парцеле, дате су табеларно у глави Г.3. КП од којих се планирају ГП остале намене, поглавља I – Текстуални део ПДР-а.

**Могућности и ограничења**

У оквиру зоне М4 планира се изградња новог објекта.

Према типологији објекат се планира као слободностојећи.

На грађевинској парцели ГП1, у оквиру урбанистичке зоне М4, планира се максимално један објекат.

Физичку структуру на грађевинској парцели ГП1 планирати као јединствен мултифункционални комплекс у просторном, функционалном и визуелном смислу.

Планира се изградња комплекса са високим објектом у новој просторно-функционалној, саобраћајној и технолошкој организацији простора са пословним просторима, комерцијалним делатностима и становањем.

Планира се изградња трговинских, комерцијалних и пословних целина, као и других услужних садржаја, простора трговине, робних центара, робно-услужних центара, мегамаркета, површина намењених отвореном начину пословања, по типологији *open space* простора, пословних делатности из области трговине на мало, простора намењених производном и услужном занатству, угоститељству и услужним делатностима, простора намењених образовању, здравству, амбуланти и специјалистичких ординација, апотека, култури, спорту и рекреацији, пословних представништава, финансијских институција, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства и то кафеа, мини барова, посластичарница и ресторана, ексклузивних ресторана и свих типова хотела, уметничких атељеа и радионица, струковних агенција и бироа, козметичких салона, књижара, издавачких центара, тржно-пословних центара, робних кућа, биоскопа, простора намењених истраживачким делатностима, играоница и радионица за децу, простора намењених канцеларијском пословању, простора намењених истраживачким делатностима и делатностима из области намена јавно-приватног партнерства, приватних школа и предшколских установа, ординација, лабораторија, као и компатибилне намене које не угрожавају основну трговинску, комерцијалну и пословну намену и животну средину и то простора намењених резиденцијалном становању у оквиру засебних јединица и целина апартманско пословног карактера у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке зоне.

Обавезно је планирати луксузни хотелски садржај у склопу планираних намена објекта на грађевинској парцели ГП1, у категорији минимум 4 звездице са испуњеним свим стандардима за категорију угоститељског објекта а у свему према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17).

Планира се луксузни хотел са капацитетима орјентационо минимум 100,00 смештајних јединица високе категоризације, површинама за комуникацију, за инсталације и хотелску администрацију, засебне улазе за госте, особље, за пртљаг, садржајима који укључују пријемним хол са рецепцијом и баром, просторијама за пружање услуга исхране (кухиња, *all day dining* ресторане*, a la carte* ресторан), салама за пословне састанке, салама за конференцију, играоницом за децу, теретаном, СПА центром, фризерским и козметичким салоном, базеном, брендираним продавницама, баштама и терасама.

Дозвољено је планирати и казино високе класе као главни садржај који прати хотел уз могућност да га води посебан оператер.

Препорука је да хотел испуњава неке од еко-критеријума (ISO 14001, Зелени кључ, EU ekolabel, Green Globe, Energy Star, Green Seal и др.), и користи енергије из обновљивих извора (Сунца, ветра, геотермалних, подземних и површинских вода, биомасе и др.), подржава

сортирање отпада, аутоматско гашење светла/климе уређаја у смештајним јединицама након одласка госта, спроводи мере у циљу уштеда електричне енергије…

Дозвољено је планирати инфраструктуру хелидрома на крову објекта планираног комплекса, а у свему према условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, гараже, оставе и слично), осим објеката намењених техничко-технолошком и инфрструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС, евакуациони наткривени платои...).

У приземљу комплекса планирају се улазне партије у стамбену и пословну зону, приступи комерцијалним садржајима, казину и хотелу и засебан улаз у депаданс предшколске установе.

Дозвољено је повлачење приземних етажа комплекса у односу на фасадну раван виших делова објекта, у циљу афирмације архитектонског обликовања и функционалног обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу.

Депанданс предшколске установе планира се на грађевинској парцели ГП1, у склопу објекта стамбене намене комплекса.

Графички приказ зона грађења појединачних делова комплекса са максималном висином дефинисан је у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

На грађевинској парцели ГП1 планира се изградња јединственог комплекса кога чине база и тело високог објекта у оквиру зона грађења које су дефинисане грађевинским линијама и максималним висинама.

У северном и јужном делу грађевинске парцеле ГП1 дефинисане су две зоне грађења високог објекта са максималном висином објекта од 155,00 m (ЗОНА 1).

У делу ЗОНЕ 1, према Булевару Николе Тесле, постоји и обавезујући део зоне грађења високог објекта у којој је максимална висина 140,00 m.

У средишњем делу грађевинске парцеле ГП1 дефинисана је зона грађења базе високог објекта планираног комплекса са дефинисаном максималном висином од 20,00 m (ЗОНА 3).

Између ЗОНЕ 1 и ЗОНЕ 3 налази се прелазна зона грађења ЗОНА 2 у којој се планира грађење објекта са максималном висином од 48,00 m.

Дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом, тако да свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом, мора представљати техничку, технолошку и функционалну целину која испуњава услове дефинисане ПДР-ом.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадним равнима.

Дозвољено је формирање више повучених етажа у свим зонама грађења (ЗОНА 1, 2 и 3).

Уколико се планира више повучених етажа висина венца последње повучене етаже одређује се под углом од 57 степени у односу на коту венца последње пуне етаже.

Дозвољено је уклањање свих постојећих објеката у оквиру урбанистичке зоне М4.

**Одређивање коте приземља објекта**

На грађевинској парцели ГП1, у оквиру зоне М4, на којој се сходно правилима ПДР-а реализује изградња, а која излази на приступну саобраћајницу Булевар Николе Тесле, одређује се кота приземља тог објекта, посебно за делове објекта оријенисане ка приступној саобраћајници, применом правила за одређивање коте приземља на равном терену.

На грађевинској парцели ГП1, у оквиру урбанистичке зоне М4, на терену који је класификован као раван терен, кота приземља објекта одређује се тако да:

- максимално растојање коте приземља објекта од нулте коте износи 1,60 m навише,
- кота приземља објекта може бити једнака нултој коти,
- кота приземља објекта не може бити нижа од нулте коте.

**Одређивање висине објеката**

На грађевинској парцели ГП1, у оквиру урбанистичке зоне М4, у којој је планирана изградња високог објекта, грађевинским линијама (ГЛ) дефинисане су 4 (четри) зоне грађења које су означене аналитичким тачкама у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

Дефинисане су четири зоне грађења: две ЗОНЕ 1, једна ЗОНА 2 и једна ЗОНА 3.

Зона грађења – ЗОНА 2 представља прелазну зону између ЗОНЕ 3 – база високог објекта и ЗОНЕ 1 – тело високог објекта.

У оквиру ЗОНЕ 1 – зоне грађења високог објекта планира се изградња 1 (једног) тела високог објекта максималне висине 155,00 m чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења објекта, означене аналитичким тачкама, на начин који је дат у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

У оквиру ЗОНЕ 2 планира се изградња објекта максималне висине 48,00 m чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења објекта, означене аналитичким тачкама, на начин који је дат у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

У оквиру ЗОНЕ 3 планирана се изградња објекта базе високог објеката чија је максимална висина 20,00 m, а чији габарит мора бити у границама дефинисане зоне грађења објекта, означене аналитичким тачкама, на начин који је дат у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавља II –Графички део ПДР-а.

Код објеката са равним кровом максимална висина венца објекта се рачуна до горње коте ограде повучене етаже.

Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.

**Архитектонско обликовање објеката**

Архитектонску интервенцију решавати у контексту, уз поштовање и подржавање микролокације, те уз савременост архитектонске концепције објекта подржану применом енергетски ефикасних и технолошки одрживих материјала у савременој изградњи.

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта имајући у виду да високи објекат представља симбол савремености која се огледа у разумевању простора, времена и технологије.

Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да високи објекат, свим својим деловима, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије.

У зони М4 обликовање комплекса обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, са новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима, уз ревитализацију „духа места".

Очекује се да нови објекат у зони М4 поседује стилску атрактивност и уникатност због урбанистичке позиције на којој се налази.

Обавезно је да се у зони М4, на месту прикладном за читав ансамбл нове целине, видљивом и близу регулације улице и према шеталишту Кеја ослобођења, предвиде савремено-метафоричке реминисценције на претходни период који је обележио ову локацију, првенствено кроз модерну интерпретацију „капије изнад пешачких токова" (на локалном тргу), која може бити у облику интерактивног зида или стубова, а где ће посетиоци и пролазници моћи да сагледају визуелне и физичке артефакте са претходног објекта, те развију меморију на значајну улогу коју је хотел имао у друштвеном и културном животу Београда, као и бомбардовање у којем је значајно нарушен објекат хотела Југославија.

Нови комплекс у зони М4 мора да буде видљив и да као такав развија карактер симбола.

Неопходно је да форма комплекса буде лако сагледива из правца уласка и изласка из града као и са удаљенијих визура, потребно је обратити посебну пажњу на избор ликовних елемената, али и на атрактивност слике читавог урбанистичког склопа.

Наглашавање симетрије композиције једноставних геометрија високих елегантних кубуса високих кула и хоризонталног везног дела, повезаних заједничким високим подијумом у нивоима.

Очекује се да нови објекат у зони М4 буде одраз врхунског и квалитативног архитектонско-урбанистичког решења, па је с тим у вези обавезујуће растерећење елемената и облика у функцији архитектонског обликовања, елиминисањем монолитних форми, диспропорционалних габарита и волумена, уз примену савременог архитектонског рукописа, следећи тенденције у савременој архитектури, не везујући се за стилске одреднице постојећег, уличног објекта, све уз примену савремених квалитетих материјала, високих ликовно-естетских својстава.

Неопходно је да се води рачуна о пропорцијским односима приликом решавања волуметрије у оквиру ЗОНЕ 2 дефинисане у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавља II – Графички део ПДР-а, који би асоцирали на постојећи објекат хотела. Обавезно је да се тежи максималној повезаности утиска који оставља омотач нове зграде хотела и постојеће зграде хотела Југославија. Позиција објекта хотела у новом комплексу мора бити централна, тачније да се налази у оквиру ЗОНЕ 2 (везни део у оквиру базе два висока објекта). Позицију објекта хотела унутар комплекса неопходно је поставити у односу на концепт, тачније да буде централно постављен и на симетричном растојању од обе куле, односно на довољној удаљености од истих.

Обавезна је реминисценција функције хотела са пратећим садржајима у оквиру ЗОНЕ 2 и примене највишег стандарда разврставања хотела по категоријама као омаж некадашњем ексклузивитету хотела „Југославија".

Препорука је да се у унутрашњем обликовању (нпр. кристални лустер, лампе, огледала, намештај, брошуре…) и даљем пројектовању у највећој могућој мери задрже вредни

артефакти који могу допринети очувању меморије на дух места и амбијента хотела „Југославија”.

Препорука је да се фасада новог хотела формира по препознатљивом ритму модула и растера постојеће фасаде хотела „Југославија”. Неопходно је обезбедити јединственост у простору применом оригиналних метода и композиција (нпр. ефекат на фасади да кореспондира са препознатљивим елементима у ентеријеру).

Планира се ексклузивни спољни изглед објекта хотела на ГП1 са материјалима највишег квалитета у обликовању фасаде.

У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.

Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Обавезно је партерно решење на ГП1 нивелационо уклопити са постојећом пешачко-бициклистичком стазом Кеј ослобођења.

Није дозвољено видно постављање спољних јединица термотехничких уређаја и опреме на фасадама објекта.

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити ван грађевинске парцеле и уређеног система.

Није дозвољена изградња мансардних кровова већ искључиво равни и/или озелењених кровова.

Дозвољено је формирање више повучених етажа.

**Урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа објекта, на нивоу грађевинске парцеле ГП1, износи Из = 60%.

Максимални индекс заузетости Из подземних етажа објекта, на нивоу грађевинске парцеле ГП1, износи Из = 90%.

Неопходно је остварити минимум 40% слободних и зелених површина на грађевинској парцели ГП1.

Неопходно је остварити минимум 10% зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на грађевинскиој парцели ГП1.

У обрачун индекса заузетости (Из) надземних етажа не улазе отворени спортски терени, отворене теретане, отворене вежбаонице, отворене играонице, дечија игралишта, отворене баште, дворишта и зелене оазе, отворени и/или полуотворени стаклености и тремови, фонтане, као и објекти намењени техничко-технолошком и инфрструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС...).

**Приступ и паркирање**

Пешачки приступи објекту на ГП1 планирају се са саобраћајнице Булевар Николе Тесле, пешачко-бициклистичке стазе Кеј ослобођења и осталих пешачких површина које окружују урбанистичку зону М4.

Колски приступ грађевинској парцели ГП1 остварити са три места из Булевара Никола Тесла: два преко постојећих четворокраких семафорисаних раскрсница и један нови који може бити само улив на ГП1.

У оквиру урбанистичке зоне М4, на грађевинској парцели ГП1, приказани су оријентациони колски приступи на интерну мрежу саобраћајница у оквиру комплекса.

Колски улази/излази у подземну гаражу комплекса планирају се са интерних саобраћајница на ГП1.

Планира се засебан пешачки и колски приступ гостима хотелском садржају са Булевара Николе Тесле са услужном службом паркирања.

Колски приступ се планира за меродавно возило туристичког аутобуса до главног улаза у објекат хотела.

Зона „*Drop off*" за становање, пословање и хотел односно казино у оквиру новог објекта планира се у оквиру ГП1 на начин да се грађевинским елементима каналише кретање возила и да приступ (улаз/излаз са „*drop-off*"-а) не угрожава безбедност кретања осталих возила на интерној уличној мрежи.

Паркирање возила планира се у оквиру грађевинске парцеле, на њеним слободним површинама и/или у оквиру подземних етажа комплекса.

Дозвољено је формирање више подземних етажа комплекса.

Колски приступи се планирају преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Прорачун потребног броја паркинг-места за планиране намене у оквиру урбанистичке зоне М4 вршити у складу са нормативима датим у делу В.2.8. Услови за приступ и паркирање возила, главе В.2. Општа правила уређења и грађења, поглавља I – Текстуални део ПДР-а.

Општим правилима уређења и грађења у делу „Услови за приступ и паркирање возила", прописано је да је у границама ПДР-а у оквиру грађевинске парцеле потребно обезбедити минимални број паркинг-места у односу на намену на следећи начин:

- становање: 1,1 ПМ/1 стану,
- трговину: 1,00 ПМ/50,00 $m^2$ нето продајног простора,
- пословање: 1,00 ПМ/60,00 $m^2$ НГП пословног или административног простора,
- пословне јединице: 1,00 ПМ/50,00 $m^2$ корисног простора или 1ПМ/пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50,00 $m^2$,
- угоститељски објекти: 1,00 ПМ на два постављена сто-ла са 4 столице угоститељског објекта,
- хотели: 1,00 ПМ 2 – 10 кревета хотел, у зависности од категорије,
- шопинг-молови, хипермаркети: 1,00 ПМ на 50,00 $m^2$ продајног простора,
- 1,00 ПМ/1,00 групу деце за депанданс предшколске ус-танове у оквиру припадајуће парцеле ГП1.

Дозвољава се фазност у изградњи, тако да потребе за паркирање морају бити задовољне за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима и одговарајућим нормативима.

У поступку израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража (типови гаража, степеништа, паркинг-места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови…), у складу са важећим правилницима.

**Ограђивање грађевинске парцеле**

У оквиру зоне М4, на грађевинској парцели ГП1 није дозвољено ограђивање.

**Уређење зелених и слободних површина**

Обавезно је формирање површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг-простора.

Обавезно је остварити минимално 10% од укупне површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површи не.

Зелене незастрте површине представљају површине у директном контакту са тлом.

Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је минимално 40%.

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних делова објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 m.

За сваку интервеницију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и уколико је неопходно урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планира се пресадња стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Препоручује се *озелењавање* кровних башти и коришћење живе ограде максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

Планира се садња дрвенастих стабала на делу парцеле намењеном за слободне и зелене површине, тако да се обезбеди минимално 60% његове засене (ортогонална пројекцијом крошњи дрвећа).

Планирају се уређене и одржаване зелене површине испред објекта хотела са уређеним пешачким комуникацијама и платоима од чврстог материјала.

**Правила спровођења**

Овим ПДР-ом планирана је грађевинска парцела ГП1 на начин како је дато у глави Г.1. Смернице за спровођење, поглавља I – Текстуални део ПДР-а и промена границе ове грађевинске парцеле није могућа.

Овим ПДР-ом планирана је грађевинска парцела ГП1 на начин како је обележена у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

За планирану изградњу на грађевинској парцели ГП1 у оквиру урбанистичке зоне М4, пре подношења захтева за издавање Локацијских услова, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) пред Комисијом за планове Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

**Фазна реализација**

На грађевинској парцели ГП1, у оквиру урбанистичке зоне М4, поред једновремене, дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом.

Фазе реализације на грађевинској парцели биће дефинисане кроз техничку документацију.

Фазна реализација интервенција дефинисаних ПДР-ом, са приказом свих фаза реализације, мора бити графички, текстуално и нумерички дефинисана у инвестиционо-техничкој документацији за сваку од фаза која је предмет реализације.

Свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом, представља техничку, технолошку и функционалну целину која испуњава услове дефинисане ПДР-ом.

**Минимална комунална опремљеност**

Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле ГП1 у оквиру урбанистичке зоне М4 подразумева прикључење на јавну градску електроенергетску, телекомуникациону, водоводну, канализациону и топловодну мрежу према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

**Табеларни преглед урбанистичких параметара**

| Урбанистички параметри у зони М4 | | |
|---|---|---|
| Параметар | | Вредност |
| М4 | | |
| | Површина урбанистичке зоне М4 ($m^2$) | 45.612,91 $m^2$ |
| | Грађевинска парцела у урбанистичкој зони М4 | ГП1 |
| | Површина грађевинске парцеле ГП1 | 45.612,91 $m^2$ |
| | Катастарске парцеле у оквиру ГП1 | КП 2442/1 КО Земун |
| | | |

| | |
|---|---|
| Индекс заузетости (Из) | макс. 60 % |
| Индекс заузетости подземних етажа | макс. 90 % |
| Слободне и зелене површине | мин. 40 % |
| Незастрте зелене површине | мин. 10% |
| Макс. висина објекта на ГП1 – ЗОНА 3 | 20,00 m |
| Макс. висина објекта на ГП1 – ЗОНА 2 | 48,00 m |
| Макс. висина објекта на ГП1 – ЗОНА 1 | 155,00 m |
| Планирана орјентациона БРГП надземних етажа | ~ 175.000,00 $m^2$ |
| Планирани број становника | ~ 1.150,00 |
| Планирани број запослених | ~ 1.600,00 |

**Посебна правила уређења и грађења за површине јавних намена**

**Јавне службе, јавни објекти и комплекси**

Предшколске установе

Смештај деце обезбедити у оквиру изградње једног депанданса предшколске установе (капацитета максимално 80 деце – 4 васпитне групе) на територији предметног ПДР-а у објекту стамбене намене, у свему према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).

Правила грађења за депанданс предшколске установе у обухвату ПДР-а су следећа:

- планира се у склопу објекта комплекса, на ГП1 у окви-ру објекта стамбене намене,
- БРГП објекта износи минимум 6,50 m² по детету,
- планира се озелењена површина за боравак деце на отвореном, на ГП1, коју не одваја саобраћајница од дела објекта у којем се планира депанданс, минималне површине од 8,00 m² по детету, у оквиру одговарајућих зелених површина стамбеног дела комплекса (атријума, дворишта, парка, дечјег игралишта…),
- потребна озелењена површина за боравак деце на от-вореном улази у планирани минимум од 40% слободних и зелених површина које је потребно остварити на ГП1,
- депанданс се планира са засебним улазом, као и дос-тавним прилазом и улазом, у односу на стамбени део објекта комплекса на ГП1, максималне спратности Пр + 1,

- игралиште се планира у површини мин. 3,00 $m^2$ по детету, игралишта се пројектују и изводе у складу са Правилником о безбедности дечјх игралишта („Службени гласник РС”, број 41/19),
- травнате површине чине мин. 3,00 $m^2$ по детету, односно око 50% укупне слободне површине,
- бињни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте,
- терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода,
- део озелењене површине коју користе деца мора бити ограђен у висини од 1,50 m транспортном оградом, а улаз и излаз обезбеђен, димензије слободног простора између вертикалних преграда транспарентне ограде максимално 12 cm без хоризонталних преграда,
- резервисана зелена површина се планира у мирном делу блока, ослоњену на планиране зелене површине у зони, удаљену од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце,
- на парцели, односно зеленој површини планираној за потребе боравка деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном,
- архитектонско обликовање мора бити у складу са Пра-вилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 01/19),
- у погледу техничких услова, прикључака и инстала-ција, депанданс мора да испуњава све услове прописане Правилником,
- норматив за паркирање: 1,00 ПМ/1,00 групу деце за де-панданс у оквиру припадајуће парцеле ГП1.
- Депанданс предшколске установе планиран је на грађевинској парцели ГП1 у оквиру урбанистичке зоне М4.

Смештај деце обезбедити у оквиру депанданса дечје установе (максимум 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00 $m^2$ /детету) у оквиру стамбене намене комплекса на ГП1 (у оквиру зоне М4).

Дозвољено је планирати и опцију депанданса предшколске установе са седиштем установе. У случају да се у депандансу планира и седиште установе обавезне су просторије за управу, администрацију и просторије за стручне сараднике.

| | |
|---|---|
| БРГП ОБЈЕКТА | 6,50 $m^2$ по детету |
| НЕТО ДЕПАДАНСА У ОКВИРУ<br><br>СТАМБЕНЕ НАМЕНЕ КОМПЛЕКСА НА ГП1 | 434,00–442,00 $m^2$ (5,50 $m^2$ по детету) |
| СПРАТНОСТ | макс. Пр + 1 |
| ПОЛОЖАЈ | у непосредном окружењу обезбедити озелењену површину, коју не одваја |

| | |
|---|---|
| | саобраћајница од објекта депанданса, минималне површине од 8,00 $m^2$ по детету, у непосредном делу стамбеног дела комплекса, атријума и других одговарајућих зелених површина (парк, двориште, дечије игралиште и сл.) |
| | по могућству, у мирном делу комплекса, где је свеж ваздух без прашине, магле и дима, гасова или другог штетног зрачења, у близини парка и зеленила, а даље од прометних саобраћајница, комерцијалних садржаја, односно даље од буке и штетних материја |
| | депанданс мора да има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на стамбени део објекта комплекса |
| | у погледу техничких услова, прикључака инсталација, депаданс мора да испуни све услове у складу са постојећим прописима |
| ОБАВЕЗНЕ ПРОСТОРИЈЕ | група просторија за децу помоћне просторије<br>санитарне просторије за запослене и кухиња просторије за помоћно особље просторије за изолацију просторије за васпитаче вишенаменски простор |
| ДЕПАДАНС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ | опционо са седиштем предшколске установе (обавезне су и просторије за управу, администрацију и просторије за стручне сараднике) |
| ПАРКИРАЊЕ | обезбедити према нормативу: једно ПМ на једну групу деце у оквиру подземних етажа комплекса на ГП1 |

Формирати пасаже и отворене пролазе – комуникације који повезују зоне и функције, као и раздвојити колски и пешачки саобраћај у циљу обезбеђења веће безбедности станара, а самим тим и деце.

Приступ из правца оптерећених саобраћајница је неповољан, а улаз обезбедити да деца не истрчавају директно на улицу.

**СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – Одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23), ПДР представља основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова као и формирање грађевинских парцела јавне и остале намене пред надлежним Републичким геодетским заводом (РГЗ) дефинисаних графичким прилогом бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

За планирану изградњу на грађевинској парцели ГП1 у оквиру урбанистичке зоне М4 пре подношења захтева за издавање Локацијских услова, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) пред Комисијом за планове Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Ступањем на снагу предметног ПДР-а, у границама овог ПДР-а престају да важе:

- ПДР блока 11 између Булевара Николе Тесле, Кеја ос-лобођења и продужетка улица Гоце Делчева и Алексиначких рудара, ГО Земун („Службени лист Града Београда”, број 79/15),
- ПДР за подручје између Улица Гоце Делчева, Палмира Тољатија, Џона Кенедија и Булевара Николе Тесле – део блока 9а, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 46/16).

**КП од којих се планирају ГП остале намене (ГП)**

Преглед целих и делова катастарских парцела (КП) од којих се овим ПДР-ом планирају грађевинске парцеле остале намене (ГП) табеларно је приказан у овој глави, као и у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавља II – Графички део ПДР-а.

Преглед КП које чине грађевинске парцеле остале намене (ГП)

| КП од којих се планира грађевинска парцела остале намене (ГП) | | |
|---|---|---|
| Грађевинске парцеле (ГП) | Површина грађевинске парцеле остале намене (ГП) *тачна површина биће одређена у РГЗ-у | Катастарска парцела од које се планира грађевинска парцела (ГП) |
| ГП 1 | 45.612,91 $m^2$ | КП: 2442/1 КО Земун |

Овим ПДР-ом планира се грађевинска парцела остале намене ГП1 и промена границе ове грађевинске парцеле није могућа.

У урбанистичкој зони М4 није дозвољена израда пројекта парцелације и препарцелације.

## IV. **ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Идејним решењем је планирана фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун површине 45612.91 $m^2$, ГО Земун, град Београд.

У складу са смерницама за спровођење Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), за планирану изградњу на грађевинској парцели ГП1 у оквиру урбанистичке зоне М4 пре подношења захтева за издавање Локацијских услова, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) пред Комисијом за планове Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Верификовано идејно решење за стамбено-пословни комплекс са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс, 3По+П+9, 3По+П+1, 3По+П+34+Пс, на к.п. 2442/1, КО Земун издала је Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије (број потврде: 4640/2024-06 од 3.12.2024. године)

**Архитектонско решење - новопројектовано стање**

У складу са захтевима и ограничењима дефинисаним у Плану детаљне регулације, пројектовано је следеће: Објекат Подрум - Гаража спратности 3По пројектована као троетажна подземна гаража за станаре и остале кориснике са 2178 паркинг места са техничким и помоћним просторијама и оставама, Објекат Хотел са комерцијалним садржајима спратности 3По + П + 9, Објекат Стамбена кула са комерцијалним садржајима спратности 3По + П + 42 + Пс, Комерцијални садржај (Локал) спратности 3По + П + 1, Објекат Пословна кула са комерцијалним садржајима спратности 3По + П + 34 + Пс.

Локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса је на катастарској парцели 2442/1 К.О. Земун. Површина парцеле је 45612.91 $m^2$. Парцела има директан излаз (приступ) на јавну површину, на Булевар Николе Тесле. Колски и пешачки приступ комплексу планиран је из ове улице. Планирани објекти у комплексу, по својој намени су дистрибуирани у више функција - угоститељски, стамбени, пословни са трговином као пратећем наменом одређених зона у партеру објекта / комплекса. Типолошки, сви објекти (високи објекат ка југу, стамбене намене, средњи објекат угоститељске намене, и високи објекат ка северу, пословне намене) налазе се на заједничком подијуму, са којим заједно чине урбанистичку, архитектонску и обликовну целину.

Надземни део објекта (три објекта на заједничком подијуму) налазе се на заједничком троетажном подруму, у којем су смештена сва паркинг места, и све техничке просторије и инфраструктурни садржаји и опрема потребни за функционисање комплекса. Између средњег објекта, угоститељске намене и куле ка северу пословне намене у зони подијума пројектован је један двоетажни локал. Спратност објеката је од 3По+П до 3По+П+4 у зонама подијума у подножјима пословне и стамбене куле, односно 3По+П+9 у зони објекта угоститељске намене до 3По+П+34+Пс за кулу пословне намене и до 3По+П+42+Пс за кулу стамбене намене. У приземљу и нижим етажама којима се може приступити са платоа и подијума планирани су трговинско-комерцијални садржаји (локали), док су остали простори у функцији становања, депаданса предшколске установе, хотела и пословања. Планирана је **фазна градња** стамбено-пословног комплекса.

Постојећи затечени објекти предвиђени су за уклањање, што је предмет посебног поступка и пројекта.

**Функционално решење**

**Пројектовани објекат угоститељске намене - Хотел,** планира се као део вишенаменског комплекса на предметној локацији. Објекат је спратности 3По+П+9, позициониран источно на парцели са главним приступом објекту са улице Булевар Николе Тесле, која је уједно и главна приступна саобраћајница. Паркиње за госте хотела и запослене планирано на нивоу -1 подземне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 151 ПМ, од чега је 8 паркинг места (мин. 5%) предвиђено за особе са инвалидитетом. Кота венца се налази на висини +46.60m, односно 123.60мнв. **Пројектовани објекат у функцији становања - стамбена кула**, планира се као део вишенаменског стамбено-пословног комплекса на предметној локацији. Објекат је спратности 3По+П+42+Пс, позициониран јужно на парцели са главним приступом објекту из улице Булевар Николе Тесле, која је уједно и главна приступна саобраћајница. Паркирање за станаре предвиђено је на три нивоа подземне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 905, од чега је 46 (мин. 5%) паркинг места предвиђено за особе са инвалидитетом. Кота венца, односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +153.21м односно 230.21 мнв. **Пројектовани објекат у функцији пословања - пословна кула,** планира се као део вишенаменског комплекса на предметној локацији. Објекат је спратности 3По+П+34+Пс, позициониран северно на парцели са главним приступом објекту са улице Булевар Николе Тесле, која је уједно и главна приступна саобраћајница. Паркир - ање за запослене предвиђено је на три нивоа подземне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 911 од чега је 46 паркинг места предвиђено за особе са инвалидитетом. На крову објекта предвиђен је издигнути хелидром који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од

+154.90м, односно 231.90 мнв. Кота венца односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +150.00м односно 227.90 мнв. **Под комерцијалним садржајим**а, у овом опису, обухваћени су простори комерцијалне односно трговинске намене, тј. ради се о локалима. Паркинг места за ове садржаје одређена су по норми дефинисаној ПДР-ом 162ПМ. Остварени број паркинг места је 207ПМ од чега је 11ПМ намењено за особе са посебним потребама. У оквиру комплекса, у оквиру објекта стамбене намене, планиран је **Депанданс предшколске установ**е (капацитета максимално 80 деце – 4 васпитне групе) у зони објекта стамбене намене, у свему према Правилнику који то ближе дефинише. **Подземне етаже** су пројектоване као једна велика гаража која се налази на 3 нивоа, са 3 улаза/излаза. Гаражи се приступа на . Нивои су међусобно повезани унутрашњим двосмерним, двоструким рампама. У оквиру пословно-стамбеног комплекса осим путева евакуације који су у функцији евакуације из подрумских гаражних простора свих врста корисника, превиђена је **централна ђубрана (смећара)** у којој се у скупља и пресује ђубре из свих функција, и одатле, одвози возилима Градске чистоће.

**Фазност градње**

Планирана је фазна градња стамбено-пословног комплекса. Саме фазе градње на нивоу овог ИДР-а нису предложене и дефинисане, јер ће даља разрада посебних функционалних целина и њихових техничких особености ближе одредити колико је то фаза, којим редоследом и како их просторно и инфраструктурно дис - трибуирати.

**Конструкција**

Конструктивни систем стамбене и пословне зграде се састоји од армирано-бетонских лифтовских и степенишних језгара, армирано-бетонских зидова, армирано-бетонских, спрегнутих и челичних стубова, рмирано-бетонских и преднапрегнутих плоча. Конструктивни систем хотелске зграде се састоји од армиранобетонских лифтовских и степенишних језгара, армирано-бетонских, спрегнутих и челичних стубова, армирано-бетонских и преднапрегнутих плоча, челичних трансфер решетки. Бочну стабилност конструкције обезбеђују лифтовска и степенишна језгра и појединачни зидови који су непрекидни од темеља до последњег спрата. Просторни оквир састављен је од стубова, зидова, греда и плоча и представља ослонац за гравитационо оптерећење. Предвиђа се темељење на шиповима. У случају непредвиђеног померања потпорног зида, а са циљем обезбеђивања темељне јаме, приступиће се обезбеђивање сидрењем у оквиру предметне парцеле.

**Материјализација**

Фасада објекта је структурална зид завеса са двоструким стаклом монтираним на алуминијумске профиле са скривеним спојевима. Улазна, клизна врата и отварајући панели су интегрисани у фасаду на призем - љу, првом спрату и терасама. Вертикални декоративни стаклени панели су постављени под углом у односу на фасаду, док термоизолациони слојеви од камене вуне и екструдираног полистирена обезбеђују термичку заштиту, у складу са Правилником о енергетској ефикасности. Кров је изолован класичном хидроизолационом мембраном и ПЕ фолијом. Спољна врата и алуминијумски профили фасадне столарије су пројектовани у складу са правилима енергетске ефикасности, док су ограде од ламинираног стакла без вертикалних профила, чиме се постиже непрекидна естетска линија фасаде. Унутрашњи преградни зидови су гипскартонски, са потребним карактеристикама изолације, док су врата у смештајним јединицама дрвена, а у техничким просторијама метална, са противпожарним особинама где је то потребно.

**Уређење слободних површина**

Поплочане површине унутар комплекса служе кретању пешака и корисника, изведене од савремених материјала и нивелисане у складу са функционалним зонирањем. Зелене

површине, како у контакту са тлом, тако и оне изнад подземних делова, омогућавају правилан раст траве, ниског и средњег растиња, док су у зонама са дубљим супстратом предвиђени и виши облици вегетације. Постојећи дрворед уз Булевар је очуван, доприносећи естетској и еколошкој вредности простора унутрашњег дела комплекса, пружајући природну баријеру и додатну естетску вредност простору.

**Системи инсталација**

Пројектом **хидротехничких инсталација** предвиђени су следећи системи водовода и канализације: санитарна водоводна мрежа, противпожарна водоводна мрежа, мрежа за наводњавање, фекална канализациона мрежа, зауљена канализациона мрежа са нивоа гаража, кухињска канализација и кишна канализациона мрежа. **Електроенергетске инсталације** сврставају се у неколико целина које потичу од различитих фунцкионалних захтева. За трансформаторску станицу која обухвата потребе подрумских етажа и хотела планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 1600 kVA, преносни однос 10000 V ± 2k2,5% /420 /242V, спреге DYn-5, фреквенције 50 Hz. Све електроенергетске инсталације које се односе на посебни део – local, између хотела и пословне куле које укључују: технолошке потрошаче, расвету, итд. ће бити реализоване у складу са захтевима закупца.**.** За трансформаторску станицу која се односи на стамбену кулу и пратеће садржаје планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 1600 kVA, преносни однос 10000 V ± 2k2,5% /420 /242V, спреге DYn-5, фреквенције 50 Hz. За трансформаторску станицу која се односи на пословну кулу и пратеће садржаје планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 2000 kVA, преносни однос 10000 V ± 2k2,5% /420 /242V, спреге DYn-5, фреквенције 50 Хз. **Примењени су следећи телекомуникациони и сигнални системи:** FTTH (Fiber To The Home) / FTTB (Fiber To The Building) мрежа и Структурни кабловски систем, системи техничке заштите, стабилан систем аутоматске дојаве пожара, систем детекције CO - У гаражи објекта биће обезбеђен систем за детекцију гаса угљен моноксида (CO). **Системи грејања, хлађења и вентилације** пројектовани су према важећим стандардима и правилницима за предметну област са императивом на максималном искоришћењу обновљивих извора енергије и употреби опреме највише ефикасности последње генерације. **Надпритисна вентилација** пројектована је за претпросторе степеништа у гаражи, претпростора степеништа у стамбеном и пословном објекту, док је **вентилација у претпросторима лифтова** у стамбеном и пословном објекту. Подземна гаража је састављена из 3 нивоа гараже - велика гаража, и ови нивои подземних етажа поседују **системе вентилације и одимљавања гараже**. Сви **лифтови** у објекту су најсавременије концепције, електрични са безредукторским погоном. Препоручени произвођачи за вендор листу су Шиндлер, Коне и Отис. У објектима су предвиђене **инсталације за гашење пожара** у складу са позицијама, наменама и категоријама простора. За хелидром се предвиђа систем за заштиту тешком пеном помоћу монитора у складу са захтевима ИЦАО.

**Урбанистички параметри остварени идејним решењем**

Укупна површина парцеле ГП1: 45612.91 $m^2$

Укупна БРГП надземних етажа:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Укупна БРГП надземних етажа: | **Хотел са комерцијалним садржајима:** **30241.16 $m^2$** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** **78069.45 $m^2$** | **Комерцијални садржај (Локал):** **3808.34 $m^2$** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** **61666.91 $m^2$** | **Депаданс КДУ:** **628.86 $m^2$** | **Заједнички садржаји:** **534.96 $m^2$** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Хотел:<br>29953.33 $m^2$ | Стамбена кула:<br>75778.1 $m^2$ | Комерцијални садржај (Локал):<br>3808.34 $m^2$ | Пословна кула:<br>57984.06 $m^2$ | Депанданс КДУ:<br>628.86 $m^2$ | Централна ђубрана:<br>355.91 $m^2$ |
| | Комерцијални садржаји:<br>287.83 $m^2$ | Комерцијални садржаји:<br>2291.35 $m^2$ | - | Комерцијални садржаји:<br>3682.85 $m^2$ | - | Евакуације из гараже:<br>179.05 $m^2$ |
| | **Укупно: 174949.69 m²** | | | | | |

Укупна бруто површина подземних и надземних етажа: 276558.52 $m^2$

Површина земљишта под објектом / заузетост: (проценат рачунат у односу на целу парцелу): 17459.47 / 38.28%

Спратност објеката:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Укупна спратност: | **Хотел са комерцијалним садржајима:** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** | **Комерцијални садржај (Локал):** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** |
| | 3По + П + 9 | 3По + П + 42 + Пс | 3По + П + 1 | 3По + П + 34 + Пс |

Висина објеката:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Висина објекта од коте приступног пута ватрогасног возила (макс. 155.00m за зону грађења 1, макс. 48m за зону грађења 2, макс 20.00m за зону грађења 3) | **Хотел са комерцијалним садржајима:** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** | **Комерцијални садржај (Локал):** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** |
| | Зона грађења 2:<br>Хотел (кота венца):<br>46.60 m<br>Зона грађења 3:<br>Комерцијални садржај (кота венца): 10.60 m | Зона грађења 1:<br>Стамбена кула (кота ограде повученог спрата): 153.21 m<br>Зона грађења 3:<br>Стамбена кула (кота венца): 19.71 m | Зона грађења 2:<br>Комерцијални садржај - Локал<br>(кота венца): 10.60m | Зона грађења 1:<br>Пословна кула (кота ограде повученог спрата / кота платоа хелидрома): 150.00m / 154.9 m<br>Зона грађења 2:<br>Комерцијални садржаји (кота венца): 10.60 m<br>Зона грађења 3: |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Пословна кула (кота венца): 15.60m |
| Висина слемена објекта од коте приступног пута ватрогасног возила | 46.37 m | 154.18 m | 10.30 m | 150.06 m |

Укупан број функционалних јединица:

- Бр Станова: 542
- Бр Локала (комерцијалних јединица): 25
- Бр Пословних простора: 133
- Бр Хотелских соба: 193

Укупан број стамбених јединица:

| | **Хотел са комерцијалним садржајима:** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** | **Комерцијални садржај (Локал):** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** |
|---|---|---|---|---|
| Укупан број стамбених јединица: | Хотел: - | Стамбена кула: 542 | Комерцијални садржаји (Локал): - | Пословна кула: - |
| | Комерцијални садржаји: - | Комерцијални садржаји: - | | Комерцијални садржаји: - |
| | / | **Укупно:** 542 | / | / |
| | **Укупно за све објекте:** 542 | | | |

Укупан број локала (комерцијалних јединица):

| Укупан број локала (комерцијалних јединица): | **Хотел са комерцијалним садржајима:** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** | **Комерцијални садржај (Локал):** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** |
|---|---|---|---|---|
| | / | Стамбена кула: - | Комерцијални садржаји (Локал): 1 | Пословна кула: - |
| | Комерцијални садржаји: 2 | Комерцијални садржаји: 11 | | Комерцијални садржаји: 11 |
| | **Укупно: 2** | **Укупно: 11** | **Укупно: 1** | **Укупно: 11** |

| | |
|---|---|
| | **Укупно за све објекте:** 25 |

Укупан број пословних простора:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Укупан број пословних простора: | **Хотел са комерцијалним садржајима:** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** | **Комерцијални садржај (Локал):** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** |
| | Хотел: - | Стамбена кула: - | Комерцијални садржаји (Локал): - | Пословна кула: 133 |
| | Комерцијални садржаји: - | Комерцијални садржаји: - | | Комерцијални садржаји: - |
| | / | / | / | **Укупно: 133** |
| | **Укупно за све објекте:** 133 | | | |

Укупан број хотелских соба:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Укупан број хотелских соба: | **Хотел са комерцијалним садржајима:** | **Стамбена кула са комерцијалним садржајима:** | **Комерцијални садржај (Локал):** | **Пословна кула са комерцијалним садржајима:** |
| | Хотел: 193 | Стамбена кула: - | Комерцијални садржаји (Локал): - | Пословна кула: - |
| | Комерцијални садржаји: - | Комерцијални садржаји: - | | Комерцијални садржаји: - |
| | **Укупно: 193** | / | / | / |
| | **Укупно за све објекте:** 193 | | | |

Укупан број депаданса КДУ: 1

Капацитет депаданса ПУ (max 80. деце / 520 $m^2$ БРГП – по датом обрачуну површине min. 6,5 $m^2$ БРГП по детету): 628.86 $m^2$ (0,36%)

Укупан број паркинг места (гаража):

- Ниво -1: 620 пм
- Ниво -2: 772 пм

- Ниво -3: 786 пм
- Укупно: 2178 пм

| **Укупно паркинг места остварено на парцели** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Становање** | **Трговина и пословне јединице (комерцијални садржаји)** | **Пословање и административни простори** | **Хотел** | **Депанданс предшколске** |
| Укупно места | 905 | 207 | 911 | 151 | 4 |
| Од тога 5% ПМ за особе са инв. | 46 | 11 | 46 | 8 | 1 |
| **Укупно паркинг места** | **2178** | | | | |
| **Учешће ПМ места за инвалиде ИДР** | **112** | | | | |

Проценат слободних и зелених површина:

- Зеленило у директном контакту са тлом : 12.94% / 5904.32 m²
- Укупно слободне и зелене површине: 53.45% / 24380.34 m²

Заузетост парцеле:

- Индекс заузетости надземних етажа: 17459.47 / 38.28%
- Индекс заузетости подземних етажа: 74.45% / 33869.61 m²

## V. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

**Електроенергетска инфраструктура - прикључење**

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 18. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 33. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу ималац јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима, у складу са чланом 16. став 3. тачка 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројект за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

**Електроенергетска мрежа**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је издала „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-9/2024 од 17.1.2025. године.

**Водоводна и канализациона мрежа**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водовод, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-3/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - канализација, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-4/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водоизворишта, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-5/2024 од 30.12.2024. године.

**Телекомуникациона мрежа**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова:

- ЦЕТИН д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-7/2024 од 30.12.2024. године;
- СББ, Српске кабловске мреже д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-8/2024 од 27.12.2024. године;
- Телеком Србија а.д., ИЈ Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-27/2024 од 27.12.2024. године.

**Мрежа далековода**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдила „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-19/2024 од 26.12.2024. године.

**Мрежа гасовода**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Централа, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-18/2024 од

27.12.2024. године.

**Мрежа топловода**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈКП „Београдске електране“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-11/2024 од 30.12.2024. године.

**Саобраћајна мрежа**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова:

- Град Београд, Секретаријат за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-15/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-16/2024 од 23.12.2024. године.

**Услови за јавни превоз**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Град Београд, Секретаријат за јавни превоз, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-30/2024 од 3.1.2025. године.

**Услови за јавно осветљење**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-12/2024 од 18.12.2024. године.

**Услови за одлагање отпада**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-14/2024 од 18.12.2024. године.

**Услови зеленила**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈКП „Зеленило - Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-13/2024 од 31.12.2024. године.

## VI. **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**Заштита природе**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Завод за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-20/2024 од 24.12.2024. године.

**Заштита споменика културе**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Завод за заштиту споменика културе града Београда, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 19.12.2024. године.

**Водни услови**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈВП „Србијаводе“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-29/2024 од 3.1.2025. године.

**Заштита од пожара**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова које је израдило Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-37317-LOC-5-HPAP-1/2025 од 31.1.2025. године.

**Безбедност ваздушног саобраћаја**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-26/2024 од 26.12.2024. године.

**Услови одбране**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова б које је израдило Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-22/2024 од 27.12.2024. године.

**Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње на животну средину**

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство заштите животне средине, Сектор за управљање животном средином, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-21/2024 од 24.12.2024. године.

**Мере енергетске ефикасности**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12, 44/18 – др.закон и 111/2022).

**Посебни услови приступачности**

Објекат мора бити урађен у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

## VII. **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

За потребе израде локацијских услова Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водовод, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-3/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - канализација, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-4/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водоизворишта, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-5/2024 од 30.12.2024. године;
- ЦЕТИН д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-7/2024 од 30.12.2024. године;

- СББ, Српске кабловске мреже д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-8/2024 од 27.12.2024. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-9/2024 од 17.1.2025. године;
- Завода за заштиту споменика културе града Београда, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 19.12.2024. године;
- ЈКП „Београдске електране“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-11/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-12/2024 од 18.12.2024. године;
- ЈКП „Зеленило - Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-13/2024 од 31.12.2024. године;
- ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-14/2024 од 18.12.2024. године;
- Град Београд, Секретаријат за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-15/2024 од 30.12.2024. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-16/2024 од 23.12.2024. године;
- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Централа, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-18/2024 од 27.12.2024. године;
- „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-19/2024 од 26.12.2024. године;
- Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-20/2024 од 24.12.2024. године;
- Министарства заштите животне средине, Сектора за управљање животном средином, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-21/2024 од 24.12.2024. године;
- Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-22/2024 од 27.12.2024. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-26/2024 од 26.12.2024. године;
- Телеком Србија а.д., ИЈ Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-27/2024 од 27.12.2024. године;
- ЈВП „Србијаводе“, Београд, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-29/2024 од 3.1.2025. године;
- Град Београд, Секретаријат за јавни превоз, број у систему ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-30/2024 од 3.1.2025. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-37317-LOC-5-HPAP-1/2025 од 31.1.2025. године.

VIII. Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, град Београд, израђено од стране „ASMEC Consultants“ d.o.o., Вишњићева 19, Београд.

IX. Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу.

X. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

XI. 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.

XII. 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.

XIII. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

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

По Одлуци председника Владе

да врши овлашћења министра

грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Број 119-00-00117/2024-01 од 25.11.2024. године

**МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА**

**Дарко Глишић**

**Београдске електране**
**ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ваш знак | | Ваш број | |
| Наш знак | JJ | Наш број | STE-75744/24-01 |

30 DEC 2024

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Немањина 22-26
11 000 БЕОГРАД

**Датум:** *30.12.2024. год.*

**Предмет:** *Услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословног комплекса, на комуналну инфраструктуру ЈКП "Београдске електране" који се налази на катастарској парцели бр. 2442/1, КО Земун, у улици Булевар Николе Тесле бр. 3*

Поводом захтева за издавање услова за пројектовање и прикључење стамбено-пословног комплекса, на комуналну инфраструктуру ЈКП "Београдске електране", који се налази на катастарској парцели бр. 2442/1, КО Земун, у улици Булевар Николе Тесле бр. 3, Ваш број ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-11/2024 од 17.12.2024. год. (наш број STE-75744/24 од 17.12.2024. године), а на захтев за издавање локацијских услова који је поднело предузеће DANUBE RIVERSIDE DOO, ул. Жанке Стокић бр. 39, из Београда , обавештавамо Вас следеће:

Укупна површина катастарске парцеле: 45.612,91 $m^2$,

Класа и намена комплекса: В, стамбено-пословни,

Укупна бруто површина комплекса надземно: 174.949,69 $m^2$ (од тога стамбена кула са комерцијалним садржајем 78.069,45 $m^2$),

Захтевани капацитет комплекса: 3500 kW за спољну пројектну температуру -12,1°C (за стамбену кулу са комерцијалним садржајима),

Објекат припада грејном подручју ТО "НОВИ БЕОГРАД".

Температурски режим рада топловодне мреже је 120/55$^0$C, притисак NP 16 bar. Температурски режим рада секундарне мреже је 70/50$^0$C, притисак NP 6 bar. Спољна пројектна температура за град Београд је -12,1° C.

Постојећи објекат у улици Булевар Николе Тесле бр. 3 (хотел „Југославија"), је био прикључен преко три индиректне предајне станице са променљивим протоком (шифра ПС 99, 100 и 101), на топловодну мрежу ТО „НОВИ БЕОГРАД".

Прикључење стамбене куле са комерцијалним садржајима извести преко пет индиректних предајних станица са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару, смештених у подрумској етажи испод објекта и то:

- једна предајна станица за нижу зону стамбене куле,
- једна предајна станица за вишу зону стамбене куле,
- једна предајна станица за комерцијалне садржаје (локале),
- једна предајна станица за заједнички простор за станаре и
- једна предајна станица за грејање базенске воде.

**Термотехничке инсталације за стамбени простор поделити по висинским зонама (свака зона преко засебне предајне станице). Критеријум за одређивање сваке од зона су максимални радни притисци за које је опрема димензионисана. За сваку висинску зону обезбедити техничку етажу за смештај опреме.**

**На захтев инвеститора, прикључује се само стамбена кула са комерцијалним садржајем, док се преостали део комплекса не прикључује на даљински систем грејања ЈКП „Београдске електране".**

**На захтев Инвеститора није потребна испорука ПТВ-а у оквиру стамбене куле са комерцијалним садржајем.**

Препорука ЈКП "Београдске електране" је да се за израду пројектне документације примени стандард SRPS EN 12831: 2003-Системи грејања у зградама-Метод за прорачун пројектних губитака топлоте, за период узгревања од 2h.

Критеријуми за избор измењивача **за fan-coil и подно грејање** су следећи параметри:

$\Delta t' = 120/53^0C$, $\Delta t'' = 70/50^0C$, резерва у капацитету због запрљања f=30%
max $\Delta P'' = 25$ kPa

Критеријуми за избор измењивача топлоте **за ваздушно грејање и fan-coil и подно грејање,** су следећи параметри:

$\Delta t' = 102/56^0C$, $\Delta t'' = 70/53^0C$, резерва у капацитету због запрљања f=30%
max $\Delta P'' = 25$ kPa

Димензионисање грејача клима комора вршити за температурски режим $60/40^0C$.

Критеријуми за избор измењивача топлоте **за ваздушно грејање** су следећи параметри:

$\Delta t' = 102/56^0C$, $\Delta t'' = 70/53^0C$, резерва у капацитету због запрљања f=30%
max $\Delta P'' = 25$ kPa

Димензионисање грејача клима комора вршити за температурски режим $60/40^0C$.

Критеријуми за избор измењивача за грејање **базенске воде:**

Карактеристику за избор измењивача топлоте дефинисати према температури загревања базенске воде.

**За инсталације чија статичка висина прелази 20m или чији измењивач топлоте премашује капацитет од 300 kW предвидети искључиво отворени експанзиони суд или експанзиони суд са одржавањем "страног притиска" помоћу пумпе (диктир систем).**

Увидом у документацију ЈКП „Београдске електране" констатовано је да се на предметној локацији унутар граница катастарске парцеле 2442/1, КО Земун, налази изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране" и то:

- дуж Булевара Николе Тесле - дистрибутивни топловод пречника ϕ323.9/7.1 постављен у армирано-бетонски канал тип II;
- Топловодни прикључци пречника ϕ70.0/2.9 и ϕ244.5/6.3 који су топлотном енергијом снабдевали објекат у улици Булевар Николе Тесле бр. 3.

Наведена инфраструктура уцртана је у катастар подземних водова (КПВ) Нови Београд 1/7, 3/7 и 4/7.



ЈКП Београдске електране / Савски насип бр.11 / Нови Београд / Србија / тел. 2093-000 / телефакс 2093-665
www.beoelektrane.rs / ПИБ: 100139344
Банка Поштанска штедионица 200-2348310102033 / Intesa Bank 160-6791–73

Будућа изградња стамбено-пословног комплекса условљена је претходним измештањем топловода и топловодних прикључака. Поред измештања постојећег топловода ϕ323.9/7.1 у улицу Булевар Николе Тесле, важећим планом је предвиђено и повећање његовог пречника на ϕ406.4/560.

**С тим у вези, Инвеститор је у обавези да са ЈКП "Београдске електране" закључи Уговор о измештању топловода и топловодних прикључака, којим ће се дефинисати обавезе уговорних страна, Инвеститора и ЈКП"Београдске електране".**

**Напомињемо да изградња планираног комплекса мора бити усклађена са динамиком радова на измештању топловода, тј. не сме да угрози функционисање топловода, односно не сме да проузрокује прекид у испоруци топлотне енергије.**

**Радови на измештању топловода се морају изводити у периоду ван грејне сезоне (01.05-01.09.) како би објектима који су прикључени на систем даљинског грејања преко поменутих топловода била омогућена несметана испорука топлотне енергије.**

**Услов за прибављање грађевинске дозволе за предметни објекат је закључење Уговора о измештању топловода и топловодних прикључака.**

**Уговор о измешатању се закључује на основу писаног захтева Инвеститора. Потписан и оверен захтев насловити на ЈКП"Беогадске електране", Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Цара Душана 141, Земун.**

Напомињемо да су топловодни прикључци ϕ70.0/2.9 и ϕ244.5/6.3 прегрђени у коморама испред постојећег објекта - хотела.

Обавеза Инвеститора је да на кућним грејним инсталацијама угради уређаје за регистровање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије тарифних купаца (Одлука о снабдевању топлотном енергијим у Граду Београду - "Сл.лист града Београда", бр. 43/2007, Члан 93).

У прилогу ових Техничких услова дати су Технички услови за испоруку, уградњу и очитавање уређаја за регистровање сопствене, појединачне потрошње енергије.

Место прикључења: измештени/реконструисани предизоловани дистрибутивни топловод DN400 у Булевару Николе Тесле.

Рок прикључења објеката: **у складу са динамиком добијања потребних дозвола на пројектну документацију и дозвола за извођење радова измештању постојећег топловода и топловодних прикључака и у сагласности са динамиком изградње објекта.**

Обавеза Инвеститора је да обезбеди просторију(е) довољних димензија за смештај предајних станица и кућног разводног постројења за предметни објекат, а све у складу са Правилима о раду дистрибутивног система ЈКП „Београдске електране".

**Услов за прикључење предметног објекта је измештање топловода и топловодних прикључака из парцеле и изградња топловода у улици и топловодних прикључака од места прикључења до топлотних подстаница, као и прибављање дозвола на пројектну документацију и извођење радова.**

**Обавеза Инвеститора је да обезбеди коридор за пролаз топловодног прикључка за предметни објекат који се прикључује од места прикључења до просторије намењене за смештај топлотних подстаница. При вођењу кроз објекат топловодни прикључак сме пролазити само кроз просторије које су предвиђене за краткотрајан боравак људи, а то су гараже, станарске оставе и сл. Топловодни прикључак се не сме водити кроз просторије у којима је предвиђен дужи боравак људи и/или смештај робе.**

**У складу са наведеним, коридор топловодног прикључка прецизирати у сарадњи са Сектором пројектовања ЈКП"Београдске електране", Савски насип бр. 11, Нови Београд.**



ЈКП Београдске електране / Савски насип бр.11 / Нови Београд / Србија / тел. 2093-000 / телефакс 2093-665
www.beoelektrane.rs / ПИБ: 100139344
Банка Поштанска штедионица 200-2348310102033 / Intesa Bank 160-6791–73

Обавеза Инвеститора је пројектовање кућног разводног постројења и унутрашњих инсталација, а у свему према важећим Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије и извођење истих према овереној пројектној документацији. У пројекат је потребно укоричити правоснажно Решење о грађевинској дозволи.

Износ накнаде за прикључење: Утврдиће се на основу Методологије за утврђивање трошкова прикључка на систем даљинског грејања III-05 број 312-233/14 од 7.4.2014. године, а сагласно Решењу о давању сагласности на Одлуку о висини трошкова прикључка на систем даљинског грејања, бр. I-10826/3 (Службени лист Града Београда бр.98 од 29.10.2021. године), након доставе пројектне документације и издавања Извештаја о прегледу инвестиционо-техничке документације.

Смернице:

Инвеститор је у обавези да благовремено достави пројектну документацију у два примерка (један примерак машински+електро у папирној форми, а други – машински+електро, електронски на CD- у, CD-R/RW или DVD-R/RW). Потребно је доставити и Елаборат енергетске ефикасности у папирној и електронској форми на CD- у, CD-R/RW, DVD-R/RW-у.

**Такође, у року од 15 дана од дана издавања ових услова, Инвеститор је у обавези да Сектору пројектовања ЈКП"Београдске електране" на e-mail: projektni.biro@bgdel.rs у електронској форми достави:**

1) скупни приказ прикључних инсталација (комуналне инфраструктуре) у границама регулационе линије објеката са уцртаним предлогом коридора за пролаз топловодних прикључака до просторија предајних станица у државном координатном систему (DWG формат). **Коридоре топловодног прикључка обезбедити у складу са Техничким условима за пројектовање топловода, а у складу са Правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије.**
2) из архитектонског пројекта: ситуациони план, основе подземних етажа и приземља са уписаним мерама и релативним висинским котама, два карактеристична међусобно управна пресека и друге карактеристичне пресеке, изгледе објеката (1:200 - 1:100) са уцртаним локацијама предајних станица са апсолутном котом пода подстанице (DWG формат),
3) из пројекта спољног уређења: ситуационо нивелациони план (1:500 – 1:200), основу уређења земљишта и два карактеристична, међусобно управна пресека, када је терен у нагибу (DWG формат).
4) Оверену сагласност за локацију топлотне подстанице (топлотних подстаница) и на коридор топловодног прикључка (топловодних прикључака) за објекат, прибављену од имаоца права коришћења парцеле (парцела) који су уписани у листовима непокретности. За физичка лица, сагласност је потребно оверити код јавног бележника.

Након издавања Извештаја о прегледу инвестиционо-техничке документације од стране ЈКП"Београдске електране", Инвеститору ће бити издато Решење о одобрењу за прикључење и са њим бити закључен Уговор о остваривању услова за прикључење на даљински систем грејања.

Решење о одобрењу за прикључење и Уговор о остваривању услова за прикључење се издају на захтев Инвеститора.

ЈКП"Београдске електране" ће пре прикључења предметних објеката извршити преглед изведених радова кућног разводног постројења и унутрашњих инсталација и утврдити да ли су исти изведени у складу са одобреном пројектном документацијом.



ЈКП Београдске електране / Савски насип бр.11 / Нови Београд / Србија / тел. 2093-000 / телефакс 2093-665
www.beoelektrane.rs / ПИБ: 100139344
Банка Поштанска штедионица 200-2348310102033 / Intesa Bank 160-6791–73

Преглед изведених радова кућног разводног постројења и унутрашњих инсталација се врши на основу захтева за прикључење поднетог од стране надлежног органа.

Пре подношења захтева за прикључење Инвеститор је у обавези да изврши своје обавезе у целости, дефинисане Уговором о остваривању услова за прикључење на даљински систем грејања.

Прилог:
- Технички услови за испоруку, уградњу и очитавање уређаја за регистровање сопствене, појединачне потрошње енергије
- Бланко сагласност за изградњу топловода и примарних топлотних подстаница

ДИРЕКЦИЈА ЗА СНАБДЕВАЊЕ
ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ" НОВИ БЕОГРАД 6

БРАНИСЛАВА ЈАНКЕС 006905519 Sign

Digitally signed by БРАНИСЛАВА ЈАНКЕС 006905519 Sign Date: 2024.12.30 13:01:45 +01'00'

Доставити:
- Сл. за издавање тех. услова
- Архиви



ЈКП Београдске електране / Савски насип бр.11 / Нови Београд / Србија / тел. 2093-000 / телефакс 2093-665
www.beoelektrane.rs / ПИБ: 100139344
Банка Поштанска штедионица 200-2348310102033 / Intesa Bank 160-6791–73

## TEHNIČKI USLOVI ZA ISPORUKU, UGRADNJU I OČITAVANJE UREĐAJA ZA REGISTROVANJE SOPSTVENE, POJEDINAČNE POTROŠNJE ENERGIJE

**Pod uređajima za evidentiranje individualne-sopstvene potrošnjetoplotne energije smatraju se:**

- delitelji troškova toplotne energije koji rade na principu indirektnog merenja odavanja energije grejnog tela zračenjem u daljem tekstu **delitelji**,
- merila troškova toplotne energije koji vrše direktno merenje energije toplotnog medijuma (grejne vode) u daljem tekstu **kalorimetri**.

1. Uređaji moraju da poseduju dokaz o ispunjenju tehničkih i zakonskih zahteva u skladu sa EN a po zakonima Republike Srbije i to za:
   - delitelje EN834,
   - kalorimetri EN1434 i MID sertifikat, kao i Rešenje o odobrenju tipa i dokaz o prvom overavanju.
2. Kalorimetri moraju biti ultrazvučni ili sa fliudnim oscilatorom i sa ugrađenim integrisanim modulom za daljinsko očitavanje, i ugradnju u povratni vod.
3. Uređaji moraju biti snabdeveni baterijskim napajanjem, koje omogućava radni vek od najmanje 6 god. za kalorimetre, odnosno 10 god. za delitelje.
4. Uređaji moraju podržavati daljinsko očitavanje podataka pomoću radio signala, M-bus komunikacije ili puls/radio komunikacije,omogućavajući očitavanje bez ulaska u prostorije korisnika.
   Ukoliko uređaj za očitavanje ne podržava prihvatanje radio signala direktno sa uređaja za sopstvenu potrošnju ili se koristi M-bus/puls komunikacijaugraditi kompletnu infrastrukturu potrebnu radi daljinskog očitavanja (spratni kolektori podataka i druga neophodna oprema).
5. Uređaji moraju podržavati opciju programiranja datuma preseka i prikazivati minimalno sledeće podatke na LCD ekranu: trenutnu vrednost, akumuliranu vrednost, info kod o stanju greške, zapamćeno vrednostza presečni datum.
6. Uređaji moraju posedovati softversku podršku za prepoznavanje manipulacije i pokušaja skidanja uređaja. Enkripcija radio signala mora biti omogućena.
7. Uređaji moraju da zadovolje standarde za klasu zaštitei to: za delitelje IP31 i kalorimetre IP54.
8. Uređaji moraju biti ugrađeni na osnovu projektne dokumentacije sačinjene u skladu sa tehničkom dokumentacijom proizvođača.
9. Delitelji moraju podržavati programiranje snage i koeficijenata vrednovanja različitih tipova radijatora a u skladu sa normom EN 834.

Napomena:

1. **Delitelji troškova toplote se ne mogu primeniti u sistemima KGI:**
   - sa skriveno vođenom cevnom mrežom (sistemi jednocevnog, dvocevnog-pauk, podnog i zidnog grejanja)
   - sa grejnim telima bez ventila,
   - sa ventilatorsko konvektorskim grejanjem.
2. **Kalorimetri se ne mogu ugraditi u slučaju kada se grejna tela u prostorijama korisnika napajaju sa različitih usponskih vodova.**

10. U okviru projektne dokumentacije za potrebe izrade elaborata, izvršiti proračun snage zajedničke instalacije, proračunom cevne vodove tretirati kao cilindrične površine. Zajednička instalacija predstavlja cevne vodove i opremu, počevši od primarnog merila toplote, koje se nalazi u podstanici, do uređaja za rapodelu sopstvene, pojedinačne potrošnje.

## POSEBNI USLOVI ZA ISPORUKU, UGRADNJU I OČITAVANJE UREĐAJA ZA EVIDENTIRANJE INDIVIDUALNE-SOPSTVENE POTROŠNJU ENERGIJE

1. Ukoliko se nudi oprema firme koja ima registrovanu firmu u Srbiji, potreban je Dokaz o registraciji privrednog društva, odnosno izvod iz osnivačkog akta za delatnost evidencije i obračuna toplotne energije, isporuke, montaže i očitavanje uređaja za obračun individualne potrošnje energije.
2. Ukoliko se nudi oprema firme koja nema registrovanu firmu u Srbiji, potreban je Dokaz da je Društvo osnovano u Srbiji, zastupnik inostrane firme koja se bavi poslom evidencije i

obračuna toplotne energije ili da takva firma ima sa Društvom Ugovor o ekskluzivnom pravu zastupanja.

3. Izjava isporučioca da nudi kompletnu isporuku (delitelji, kalorimetri i ter. ventili) i uslugu (montaža uređaja, očitavanje i pojedinačni obračun potrošnje toplotne energije). Zaključen Ugovor sa preduzećem za isporuku, ugradnju, aktiviranje, očitavanje i raspodelu potrošnje za vreme garantnog perioda u trajanju od dve godine od dana uvođenja u režim redovnog grejanja.Zaključen Ugovor sa preduzećem koje za račun isporučioca vrši usluge montaže, samogućnošću očitavanja uređaja. Prenos obaveza iz Ugovora potrebno je preneti na stanara odnosno skupštinu stanara.
4. Dokaz o do sada isporučenim količinama uređaja sa posebnim prikazom o količinama isporučenim u Srbiji u poslednje tri godine.
5. Referenc lista

# С А Г Л А С Н О С Т

## За изградњу топловода и примарних топлотних подстаница

Даје се сагласност ЈКП „Београдске електране“ за изградњу топловода и уградњу примарних топлотних подстаница у оквиру катастарских парцела број_____ КО_____, за потребе прикључења објекта/комплекса у Улици _____, а на основу достављеног ситуационог приказа топловода и топлотних подстаница.

Ова сагласност се издаје за потребе израде техничке документације, а односи се на право изградње, коришћења и одржавања будућег топловода и примарних топлотних подстаница у границама предметних парцела, те не може бити употребљена у друге сврхе.

Динамика извођења радова на изградњи топловодне инфраструктуре биће накнадно усаглашена, за шта је потребно да нам се ЈКП “Београдске електране” обрате са захтевом пре почетка извођења радова.

_____

У Београду,

дана _____

**ЈКП „Београдски водовод и канализација“**
*Кнеза Милоша 27*
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: 27.12.2024

www.bvk.rs

Служба техничке документације
*Кнеза Милоша 27*, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
e-mail: std@bvk.rs

**Р Е П У Б Л И К А  С Р Б И Ј А**
**Министарство грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре**
**Београд, Немањина бр. 26**

**ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**
**К-1173/2024**

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 све КО Земун, у Београду**

У вези захтева за предмет бр. ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 17.12.2024. године, Привредног друштва DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD, Жанке Стокић 39, Београд (Савски венац), заведеног у Служби техничке документације ЈКП„БВК“ под бр. **К-1173/2024** од 17.12.2024, којим тражите услове канализације за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 све КО Земун, у Београду, у складу са **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл.лист града Београда", бр.6/10, 29/14, 29/15, 19/2017, 85/2019 и 120/2021), издају се:

# У С Л О В И

**Подаци о објекту из достављеног идејног решења**
Идејним решењем је предвиђен стамбено пословни комплекс, сви објекти су слободно стојећи и В категорије, класификационих ознака 112222, 123002, 121112, 122012, 126310 и 124210.
*Постојеће стање:* постојећи затечени објекти предвиђени су за уклањање, што је предмет посебног поступка и пројекта.
*Архитектонско решење-новопројектовано стање:* у складу са захтевима и ограничењима дефинисаним у Плану детаљне регулације, пројектовано је следеће: **објекат подрум-гаража** спратности 3По пројектована као троетажна подземна гаража за станаре и остале кориснике са **2178** паркинг места са техничким и помоћним просторијама и оставама, **објекат хотел са комерцијалним садржајима** спратности 3По+П+9, **објекат стамбена кула са комерцијалним садржајима** спратности 3По+П+42+Пс, **комерцијални садржај (локал)** спратности 3По+П+1, **објекат пословна кула са комерцијалним садржајима** спратности 3По+П+34+Пс. Под комерцијалним садржајима, у овом опису, обухваћени су простори комерцијалне односно трговинске намене, тј. ради се о локалима.
Локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса је на кат. парцели 2442/1 КО Земун. Површина парцеле је **45612,91m²**. Парцела има директан излаз на јавну површину, на Булевар Николе Тесле. Колски и пешачки приступ комплексу планиран је из ове улице.
Надземни део објекта (три објекта на заједничком подијуму, високи објекат ка југу стамбене намене, средњи објекат угоститељске намене, и високи објекат ка северу пословне намене) налазе се на заједничком троетажном подруму, у којем су смештена сва паркинг места, и све техничке просторије и инфраструктурни садржаји и опрема потребни за функционисање комплекса. Између средњег објекта, угоститељске намене и куле ка северу пословне намене у зони подијума пројектован је један двоетажни локал.

**ЗА 40103000 001/08**

Планирана је фазна изградња која није дефинисана на нивоу овог ИДР-а.
***Хотел (и 2 локала):*** кота венца се налази на висини +46,6m, односно 123,60mnm.
***Стамбена кула (542 стамбене јединице и 11 локала и ДПУ површине 628,86m²):*** кота венца, односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +153,21m односно 230,21mnm.
***Пословна кула (11 локала и 133 пословна простора)***: на крову објекта предвиђен је издигнути хелидром који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од +154,90m, односно 231,90mnm. Кота венца односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +150,00m односно 227,90mnm.
У оквиру комплекса, у оквиру објекта стамбене намене, планиран је ***Депанданс предшколске установе-ДПУ*** (капацитета максимално 80 деце-4 васпитне групе) у зони објекта стамбене намене.
Подземне етаже су пројектоване као једна велика гаража која се налази на 3 нивоа, са 3 улаза/излаза.
Коте приступа из Булевара износе -1,30m/75,70mnm. Кота приземља је ±0,00/77,00mnm.
Коте подрума 1 је -6,80m/70,20mnm, подрума 2 -11,00m/66,00mnm, подрума 3 је -15,20m/61,80mnm.
Планирана је фазна изградња, тако да фазе градње на нивоу овог ИДР-а нису предложене и дефинисане, јер ће даља разрада посебних функционалних целина и њихових техничких особености ближе одредити колико је то фаза, којим редоследом и како их просторно и инфраструктурно дистрибуирати.

***Системи инсталација***

Пројектом хидротехничких инсталација предвиђени су следећи системи водовода и канализације: санитарна, водоводна мрежа, противпожарна водоводна мрежа, мрежа за наводњавање, фекална канализациона мрежа, зауљена канализациона мрежа са нивоа гаража, кухињска канализација и кишна канализациона мрежа.
Електроенергетске инсталације сврставају се у неколико целина које потичу од различитих функционалних захтева. Планирана је изградња три трансформаторске станице: за потребе подрумских етажа и хотела, за стамбену кулу, за пословну кулу. Планиран је систем техничке заштите, стабилни систем аутоматске дојаве пожара, систем детекције ЦО-у гаражи објекта биће обезбеђен систем за детекцију гаса угљен моноксида (ЦО).
Системи грејања, хлађења и вентилације пројектовани су према важећим стандардима и правилницима за предметну област са императивом на максималном искоришћењу обновљивих извора енергије и употреби опреме највише ефикасности последње генерације. Надпритисна вентилација пројектована је за претпросторе степеништа у гаражи, претпростора степеништа у стамбеном и пословном објекту, док је вентилација у претпросторима лифтова у стамбеном и пословном објекту.
Подземна гаража је састављена из 3 нивоа гараже - велика гаража, и ови нивои подземних етажа поседују системе вентилације и одимљавања гараже.
У објектима су предвиђене инсталације за гашење пожара у складу са позицијама, наменама и категоријама простора. За хелодром се предвиђа систем за заштиту тешком пеном помоћу монитора у складу са захтевима ICAO.
Снабдевање високог објекта стамбене намене топлотном енергијом је предвиђено преко индиректне везе (топлотне подстанице) на даљински систем грејања ЈКП „Београдске електране“ и то у капацитету од 3,5MW. На топловодну мрежу планирано је прикључење стамбене куле са комерцијалним садржајима у свему према Локацијским условима и захтеваном капацитету.
Предвиђено грејање и хлађење објеката (свих осим стамбене куле) системом топлотних пумпи (геотермалне топлотне пумпе земље-вода и топлотне пумпе вода-вода са сувим хладњацима) из ког се енергијом напајају акумулатори енергије а са којих се објекат греје и хлади. Пакетна гасна котларница је предвиђена као *резервни извор топлотне енергије*.
Идејним решењем је превиђен базен.
ИДР-ом је предвиђено прикључење стамбено-пословних објеката на градску канализациону мрежу.

***Планиране укупне количине су:***

Хотел
- фекалне воде Q = 24,14+5,00*+78,00** =107,14 l/s,
- кишне воде QКК = 169,00 l/s***.

Стамбени објекат

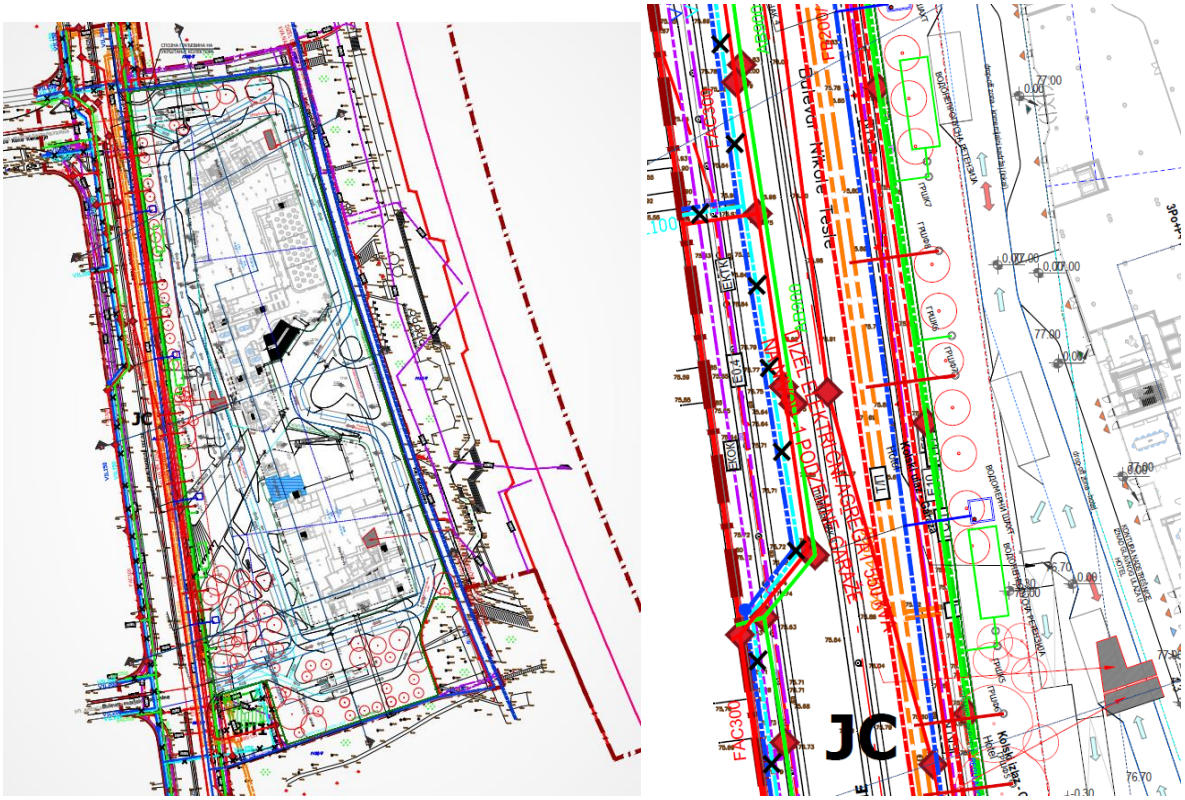
становање
- фекалне воде Q = 46,44 l/s,
- кишне воде QКК = 154,00 l/s***.

пословање
- фекалне воде Q = 6,83 + 40,00** = 46,83 l/s

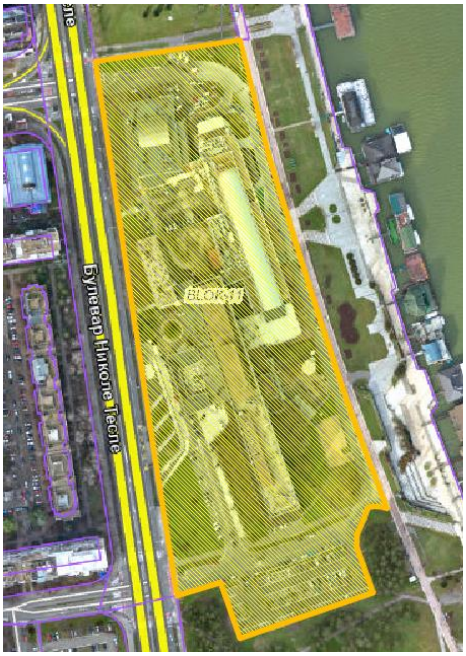
**ЗА 40103000 001/08**

Пословни објекат
- фекалне воде Q = 19,68 l/s,
- кишне воде Q = 156,00 l/s***.

* пречишћена замашћена отпадна вода из гараже
** отпадна вода после базенских филтера
***део кишнице скадишти се у ретензионим резервоарима за кишницу, предвиђено је контролисано испуштање у јавну мрежу



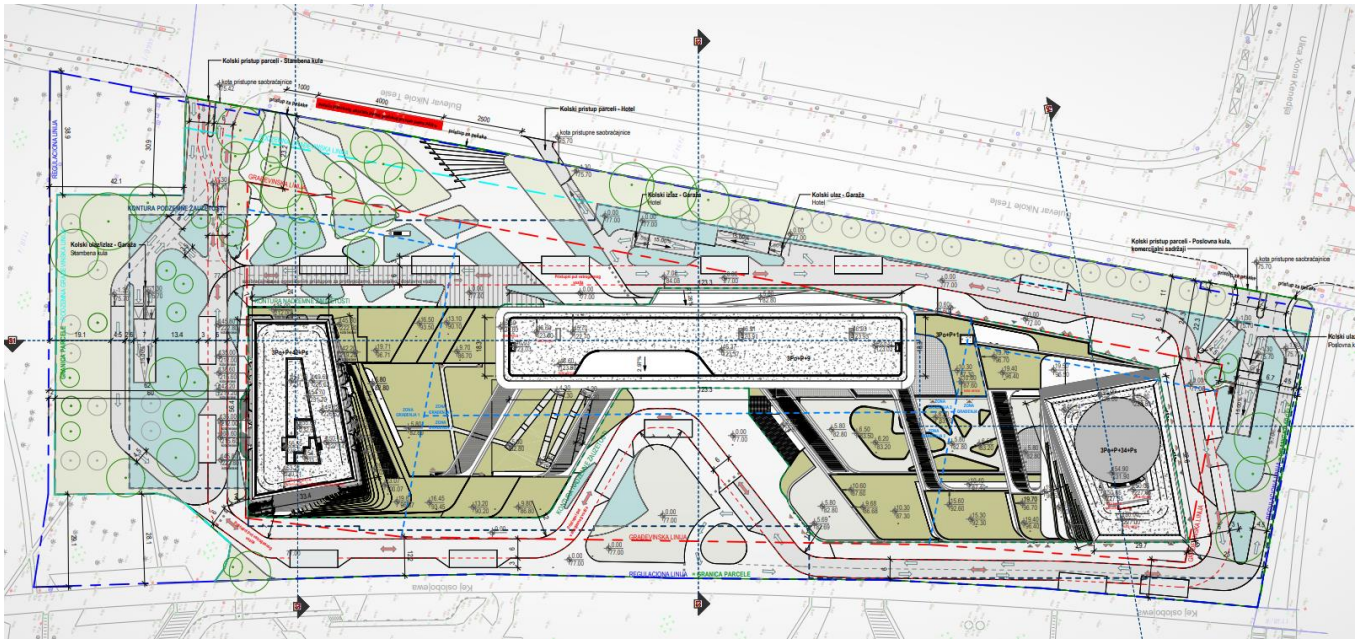

синхрон план из ИДР-а



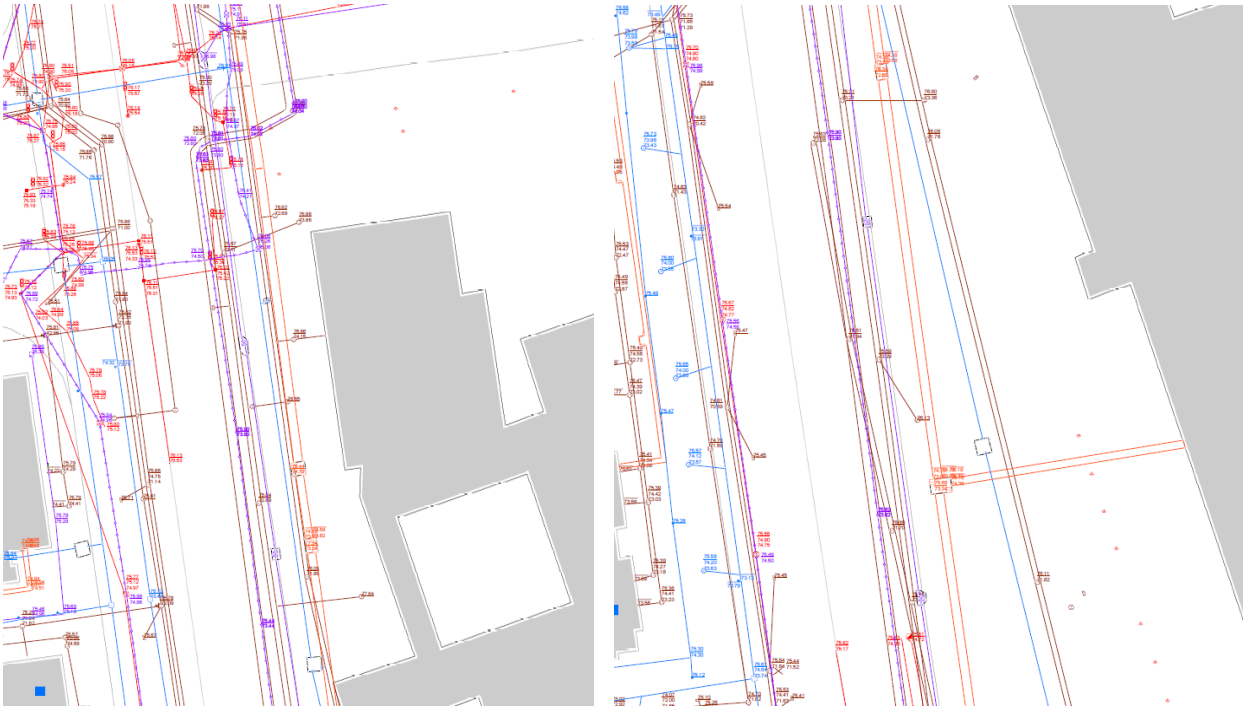

| UKUPNA BRUTO POVRŠINA | |
|---|---|
| **OBJEKAT** | **POVRŠINA (m²)** |
| Depandans KDU | 628.86 |
| Garaža | 101787.88 |
| Hotel | 29953.33 |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3808.34 |
| Komercijalni sadržaji | 6262.03 |
| Poslovna kula | 57984.06 |
| Stambena kula | 75778.1 |
| Zajednički sadržaji | 355.91 |
| UKUPNO: | 276558.53 |

ДКП са приказом обухвата и намена површина

**ЗА 40103000 001/08**



ситуациони план са основом крова из ИДР-а



кпв-делови са ВиК инсталацијама у парцели

**Постојеће стање:**

Предметно подручје припада територији Централног канализационог система, делу са сепарационим начином каналисања фекалних и атмосферских вода. Од канализационе мреже у Булевару Николе Тесле у зони катастарске парцеле 2442/1 КО Земун налазе се:

- фекални колектор ФБ90/135cm трасиран кроз к.п. 2442/1 КО Земун,
- фекални колектор ФБ200/175cm, тренутно ван функције, који такође залази у к.п. 2442/1 КО Земун,
- фекални канал ФКØ250mm, сви *Планом* предвиђени за измештање и
- атмосферска канализације АБØ500mm→АБØ800mm→АБØ900mm.

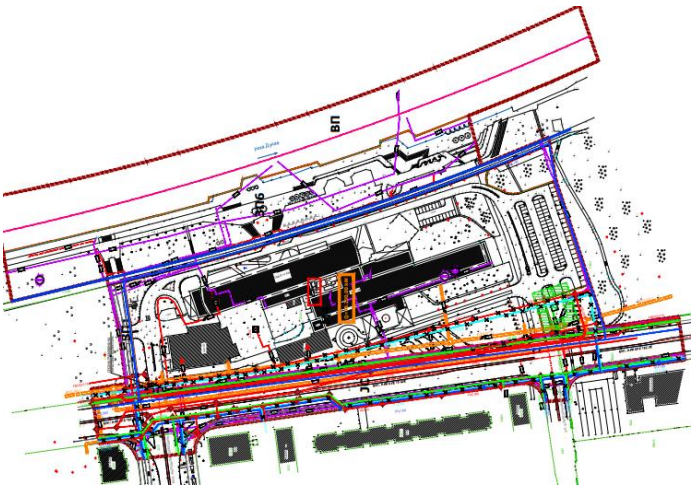
**ЗА 40103000 001/08**

Водити рачуна да ЈКП БВК нема потпуне податке о постојећој мрежи и објектима (грађевинама) на колекторској мрежи (фекални колектори нивелационо блиски (укључујући и кишни колектор) су постављени паралелно и на неколико места укрштају, тако да функционишу заједно у траспорту фекалних вода са припадајућих сливова.
За све у вези постојећег (и привременог) стања, у фази пројектовања, остварити додатну сарадњу са Сектором канализационе мреже, посебно у вези Планом траженог снимања постојећег стања и уклањања свих препрека у колекторској мрежи, према будућој пројектној документацији.

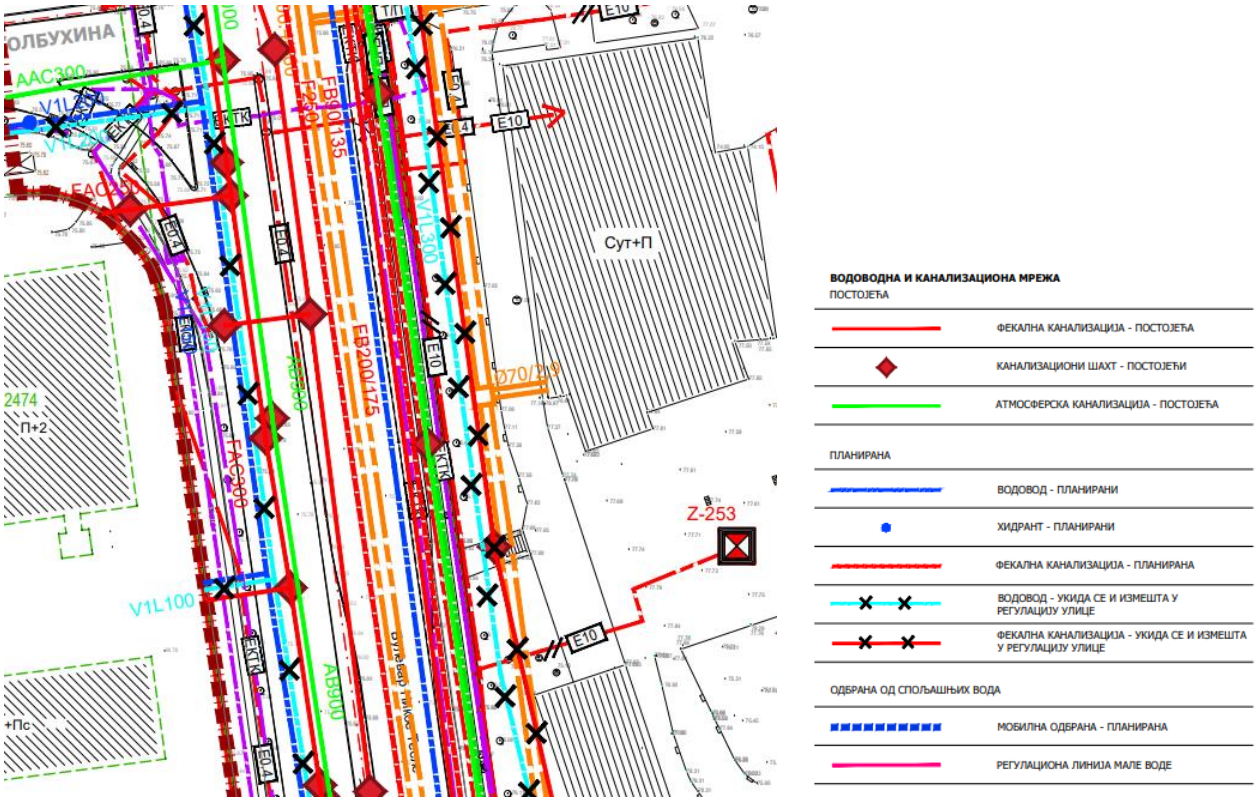
У претходној сарадњи издати су:
-*Услови канализације за израду локацијских услова за реконструкцију и доградњу инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, на деловима катастарских парцела 2636, 2279/2, 2279/3, 2279/4, 1138/1, 1138/8, 1138/5, 1138/4 КО Земун, 1026/4, 6627, 1026/5, 6628/1 КО Нови Београд, 2771/13, 2771/14, 38/24, 22/54 КО Стари град, у Београду*, под бр. **К-904/2024** од 9.10.2024.године/ROP-BGDU-12857-LOC-3/2024/
-*Услови канализације за израду Пројекта уклањања-рушења објекта хотела „Југославија”, спратности Под+П+8 са анексима спратности Под+П+1+Пс, П+3, П+2, П+1 и Сут+П, објекат бр. 1 на кп 2442/1 КО Земун* под бројем **Д-390/2024** од 26.09.2024. године
-*Услови канализације за изградњу објекта обалоутврде за заштиту од великих вода десне обале реке Дунава у рукавцу око Великог ратног острва код косог кеја код Хотела „Југославија„ до ушћа Саве у Дунаав од км 1171+280 до км 117+685, деоница 6, у Београду*, под бр. **К-629/2019** од 30.8.2019.године/ROP-MSGI-19258-LOC-1/2019/

**Пројектовано и планирано стање:**
Предметна локација је обухваћена следећим плановима:
- *ПГР-ом грађевинског подручја седишта локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX)(„Сл. лист града Београда", бр. 20/16 , 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)*
- *Планом детаљне регулације (ПДР) Блока 11 и дела Блока 10, ГО Земун и Нови Београд ("Сл. лист града Београда", бр. 113/24)* којим се планира измештање дела постојећег колектора ФБ200/175cm, када се створе услови за његово функционисање, а то је изградња и пуштање у рад КЦС „Ушће-нова“ и измештање колектора ФБ90/135cm, који се налази у површини остале намене (зона М4). Нова траса би била у оквиру јавне површине Булевара Николе Тесле између постојећег колектора ФБ200/175cm и постојеће атмосферске канализације АБØ500mm → АБØ800mm. Планом се омогућава и измештање колектора другачијом трасом у случају да се укаже потреба за тим, након израде пројектно техничке документације, водећи рачуна и о укрштању са кишном канализацијом АБØ800mm. На месту укрштања фекалних колектора у продужетку Булевара маршала Толбухина постоји спојна грађевина. Узводно од ове грађевине, фекални колектор 20/175cm је испуњен преливним фекалним водама из колектора 90/135cm и наносом. Ове воде не отичу, будући да фекални колектор 90/135cm пролази кроз грађевину и представља препреку за узводни део колектора 200/175cm тако да колектор на овом делу није у функцији. Постоји и сифонска деоница на кишном колектору.
Планира се и укидање постојећег и измештање постојећег фекалног канала ФКØ250mm у Булевару Николе Тесле у јавну површину. Ради смањења количине атмосферских вода, које ће се из зоне М4 упустити у градску канализациону мрежу, планира се изградња једне или више интерних ретензија унутар планираног комплекса на ГП1.
Непосредни реципијент за фекалне воде у тренутном стању (постојећи објекти) је пост. фекални колектор ФБ90/135cm, а за новопланиране објекте је пост.фекални колектор ФБ200/175cm у Булевару Николе Тесле пошто се приведе намени (за привођење намени колектора дуж целе трасе неопходно је да се изгради и пусти у функцију планирана црпна станица КЦС „Ушће-нова”).
Непосредни реципијент за атмосферске воде је пост. кишни колектор АБØ500mm-АБØ800mm у Булевару Николе Тесле чији су капацитети ограничени-у оквиру предметне локације је нееопходно планирати ретензирање кишних вода (минимум за двогодишњу кишу) на парцели, за све додатне количине вода које настају као последица повећања коефицијента отицја у односу на постојеће стање и са контролисаним испуштањем вода у сувом времену (водећи рачуна да протицај не буде већи од протицаја који одговара изграђености у постојећем стању)
-*Глав. пројекот санације и пуштања у функцију фејкалног колектора КЦС Карађорђев трг-КЦС Ушће* (Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Хидропланинг, из 2008.године, бр.2094).

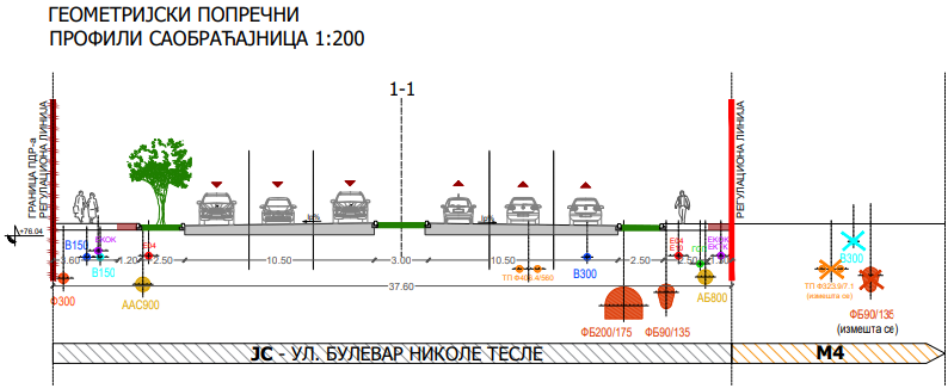
**ЗА 40103000 001/08**



ПДР-синхрони план *("Сл. лист града Београда", бр. 113/24)*




ПДР-синхрони план-део *("Сл. лист града Београда", бр. 113/24)*




ПДР-синхрони план-попречни пресек *("Сл. лист града Београда", бр. 113/24)*

**ЗА 40103000 001/08**

Уз Захтев је, осим Идејног решења (0-Главна свеска, Прилог 10 ИДР-а и Прилог 11 ИДР-а), достављена и Потврда Идејног решења коју је издала Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије (бр. 4640/2024-06 од 3.12.2024.године) са Извештајем о обављеној стручној контроли и верификацији.

Пројектну документацију радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према планској и пројектној документацији и потребама објеката.

У складу са важећим планом предвидети укидање постојеће колекторске мреже ФБ90/135cm, и ФБ200/175cm из Блока 11 (кп 2442/1 КО Земун), њихово измештање у јавну површину-Булевар Николе Тесле, и укрштање са кишник колектором Ø800mm, што је предуслов за изградњу и реализацију прикључења стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 КО Земун.
За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове канализационе мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској и пројектној документацији потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.
Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ће одредити обухват пројекта у функцији предметног комплекса у складу са потребама и овим условима, односно одредити минимум радова на измештању и привођењу намене колекторске мреже до коначног привођења намени колектора ФБ200/175cm дуж целе његове трасе, када ће бити неопходно да се изгради и пусти у функцију планирана црпна станица КЦС „Ушће-нова” што остаје обавеза **Инвеститора пројекта сакупљања и пречишћавања отпадних вода Централног канализационог система града Београда).**
Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта са динамиком пројектовања и изградње канализационе мреже и измештање постојеће колекторске мреже је обавеза инвеститора.

Потребан број прикључака, првенствено посебних за сваку корисничку целину стамбено-пословног комплекса на кп 2442/1 КО Земун, предвидети у складу са Планом на планирани/измештени колектор ФБ200/175cm и постојећи кишни колектор Ø500mm-Ø800mm-Ø900mm у Булевару Николе Тесле.
Пројектну документацију канализације објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку предметних услова.
Реализација прикључака на нову мрежу ће бити могућа када се улична канализација пројектује, изведе и Пројекат изведеног објеката канализационе мреже достави ЈКП "Београдски водовод и канализација".
Прикључке за кишне и фекалне воде димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, у складу са капацитетом постојеће и будуће уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm ни истог пречника као улични канал (максимални пречник прикључка је Ø200mm).
У складу са Планом, вишак кишних вода ретензирати на парцели са утврђеном динамиком и контролом упуштања вода у градску канализацију у сувом периоду.
Хидрауличким прорачуном обухватити и базенску технику, фонтану и пражњење свих резервоара на парцели водећи рачуна да се не ремети течење у уличној канализацији.
Прикључке пројектовати тако да се не деградира стабилност и функција уличне канализације, на уличне ревизионе силазе, у бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету, на 20-30cm, водећи рачуна о смеру течења воде у уличној канализацији. Прикључке од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати падом од 2% до 6% искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
Граничне ревизионе силазе-ГРС са каскадом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm) пројектовати у парцели до на 1,5m од регулационе линије уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање. Локације граничних ревизионих силаза усагласити са елементима регулације, свим елементима уређења, садницама и осталим инсталацијама.
Како није могуће гравитационо одвођење вода из делова објеката, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење у парцели пре ГРС. С обзиром да је локација на граници са територијом градске општине Нови Београд, водити рачуна да на територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mnm.
Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница, кухиња ресторана/хотела и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

**ЗА 40103000 001/08**

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12).
Прикључење дренажних вода од објекта пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре ГРС на кишну канализацију.
За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.
Није дозвољено упуштање искоришћених вода у систему грејања/климатизације објеката топлотним пумпама у градску канализацију.
Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију и канализационе прикључке до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним котама дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућих прикључака са свим инсталацијама.
У складу са планираном фазном реализацијом локације, пројектом обезбедити и приказати адекватну фазност са аспекта инсталација канализације тако да коначно хидротехничко решење одвођења вода буде јединствено.
Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, шахтови за хлађење топле воде из топлотних подстаница, ретензије...), нису део надлежности ЈКП БВК.
Према извештају Сектора канализационе мреже, за постојеће прикључке на парцели не постоји формирана пројектна документација, а надлежни Погон/Реон нема евиденцију да су прикључци примљени на одржавање. Пројектом предвидети прописно блиндирање постојећих прикључака уз надзор ЈКП БВК.
Све планиране радове на изградњи и будуће коришћење локације у њеној експлоатацији усагласити са важећим, условима и прописаним мерама са аспекта санитарне заштите изворишта бвс.
Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта предузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала и бетонске масе у градску канализациону мрежу. Трошкове евентуалне штете на канализационе мрежи сноси ће инвеститор.
Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

**Општи стандарди и прописи ЈКП "Београдски водовод и канализација" за пројектовање инсталација канализације:**

-Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150mm, максимални пречник прикључка је Ø200mm. Вишак воде ретензирати на парцели објекта;

-Са аспекта одржавања, максимална дужина пројектованог прикључка је до 15,0m, с тим да је гранични ревизиони силаз у припадајућој парцели. Веће дужине прикључка пројектовати само уз консултације са ЈКП БВК;

-Гранични ревизиони силаз (ГРС) извести у припадајућој парцели на 1,5m од регулационе линије и у њему извршити каскадирање са обавезном хоризонталном ревизијом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm). ГРС са једном везом и каскадом је пречника 1,0m, а са две 1,2m. На увек приступачној локацији ГРС не може се предвидети паркирање. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, ГРС пројектовати у објекту уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање. Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати и извести са падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова. Прикључак обавезно пројектовати тако да не деградира стабилност и функцију уличног канала и то:

а) у улични ревизиони силаз-у бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету
б) у тело колектора-на 0,5-0,6 m од дна код мањих колектора
в) у тело колектора-на 0,8-1,0 m од дна код већих колектора
г) преко типизираних фазонских комада (рачви) на цевни улични канал-само за постојећи прикључак.

-Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење за прелазак на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС;

**ЗА 40103000 001/08**

-Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Посебно важи за воде из подземља, из сопствених бунара које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана;

-Прикључење гаража, сервиса, паркинга и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

-Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40ºС. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму;

-Прикључење дренажних вода одобјекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

- на територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mnm;

-Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора канализационе мреже односно стручног лица ЈКП БВК које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;

-Трошкове у поступку прикључка канализационих инсталација објеката са градском канализационом мрежом сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени накнаде коју утврђује орган управљања ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

-Саставни део услова је типска ситуација са диспозицијом улична мрежа, регулациона линија парцеле, објекат на парцели, прикључак и детаљ граничног ревизионог силаза, првог силаза у парцели са заштитном каскадом;

- за прикључење објекта за потребе грађења – **привремени градилишни прикључак** - процедура за канализацију се спроводи паралелно са градилишним водоводским прикључком: у случају постојећих прикључака за водовод и канализацију на парцели-првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова, у Сектору продаје и наплате, извршити промену корисника за водовод, јер су воде за евакуацију финансијски (не и рачунски) приказане као део измерене воде на градилишном водомеру). Уколико не постоји прикључак канализације на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација канализације објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од прикључака у Сектору продаје и наплате пререгиструје преко водоводског прикључка, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове канализације за потребе израде локацијских услова или са сајта www.bvk.rs (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;

- Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу;

-Сва локална алтернативна техничка решења су ван градског канализационог система и самим тим ван надлежности ЈКП БВК. Са санитарног аспекта, неопходно је евидентирање таквог привременог решења у циљу контроле, ради усклађивања коришћења и мониторинга будућег објекта у експлоатацији са законском регулативом из предметне области. По изградњи уличне фекалне канализације, инвеститор и/или власници као крајњи корисници зависно од динамике њене изградње, остају у обавези да прикључе објекат на градску канализациону мрежу о свом трошку.

**ЗА 40103000 001/08**

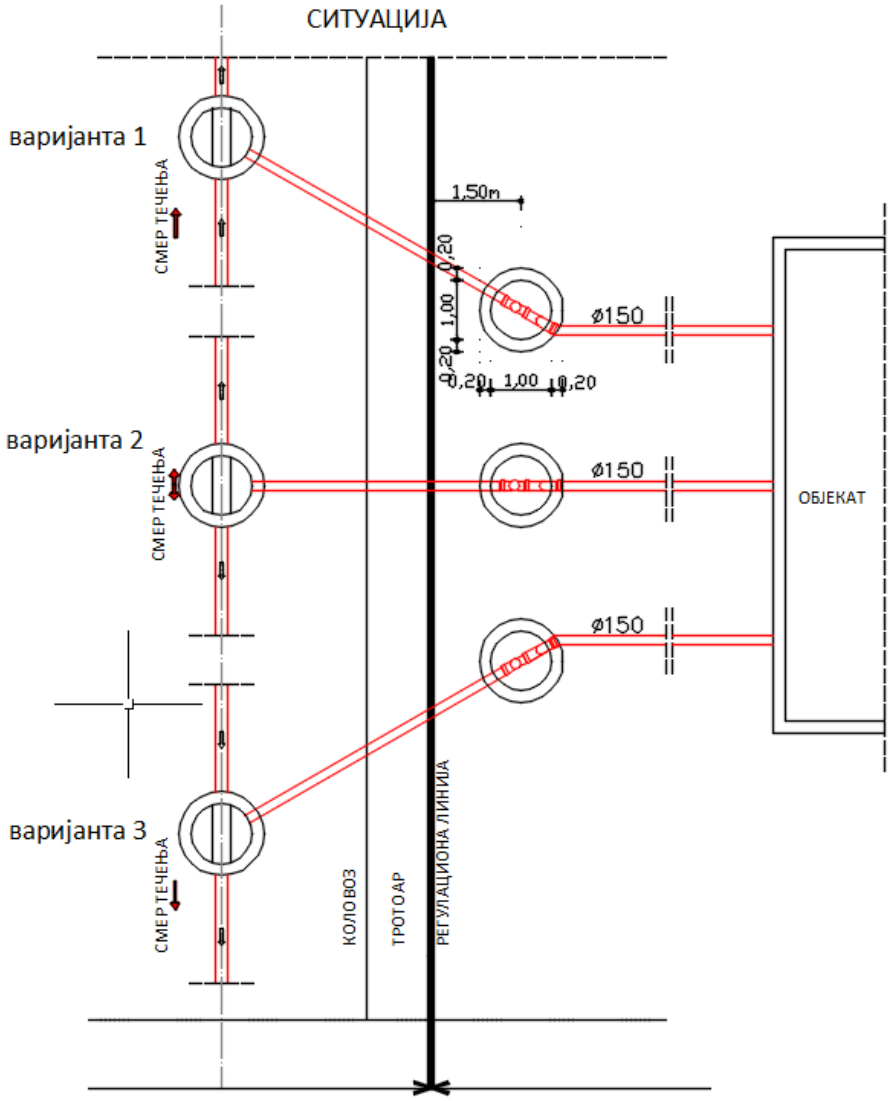
**Накнада за сарадњу:**

| | | шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК | износ накнаде [динара] | напомене: |
|---|---|---|---|---|
| накнада за један прикључак на канализациону мрежу | | 11025 | 81595,64 | Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја пројектованих канализационих прикључака.<br>Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег канализационог прикључка, за податке (пречник, материјал, пад, улични силаз/рачва, ГРС...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант.<br>Све интервенције на постојећем канализационом прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења.<br>Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне канализационе мреже. Цена недостајуће спољне канализационе мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП.<br>Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова. |
| коришћење постојећег канализационог прикључка за нов објекат и/или реконструкцију граничног ревизионог силаза | | | | |
| стварно остварена површина и намена објекта БРГП [$m^2$] | | | | |
| укупна | 276558,52 | | | |
| надземна | 174949,69 | | | |
| подземна | 101608,83 | | | |
| стамбени део | 177921,90 | 14210 | 749257,18 | |
| пословни део | 98636,62 | 14210 | 749257,18 | |
| | | укупно: | | |

**износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака и не подразумева трошкове свих припремних и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП БВК (сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а обезбеђивање имовинско правног основа за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу ревизионог силаза са заштитном каскадом и хоризонталном ревизијом и набавку цевног материјала. Такође, не обухвата трошакове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу канализације.**
**ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење и исправан рад унутрашњих инсталација канализације објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.**

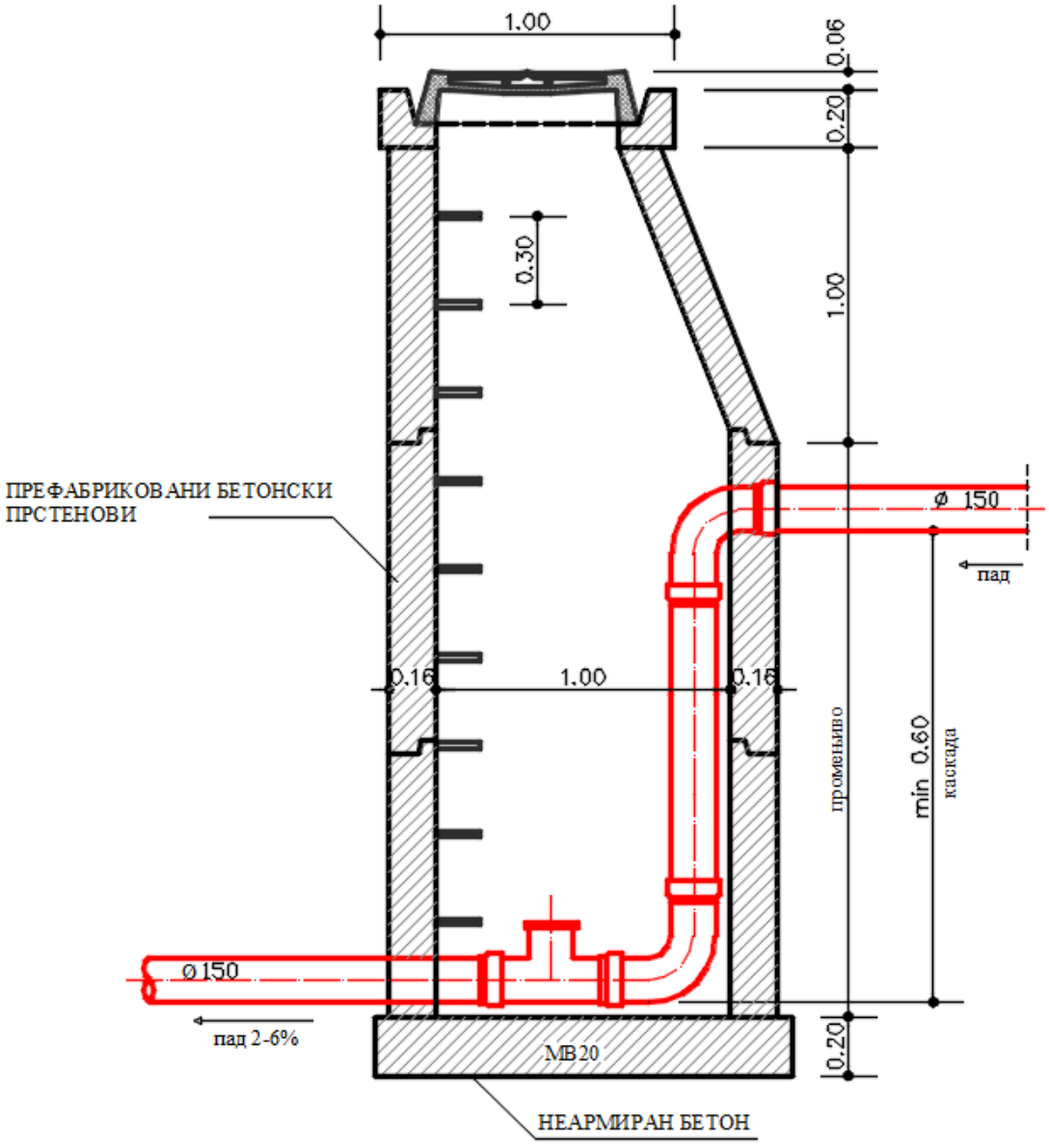
**ЗА 40103000 001/08**

# ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ



**ЗА 40103000 001/08**

# ДЕТАЉ ГРАНИЧНОГ РЕВИЗИОНОГ СИЛАЗА




НАПОМЕНА - МЕРЕ СУ У МЕТРИМА

**ЗА 40103000 001/08**

**прилог/напомена**:

- ситуације постојеће канализационе мреже, гис P=1 : 1000, P=1:2000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске и пројектне документације.
- податке за формирање документације споја-текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

**Рок важности услова број К-1173/2024 је две године од дана издавања.**

Обрадио/ла :
Ана Црногорац, маст.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ
СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

**ЗА 40103000 001/08**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“**

**ЈКП „Београдски водовод и канализација“**
*Кнеза Милоша 27*
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум:[19.12.2024.]

www.bvk.rs

Служба за развој
*Делиградска 28*, 11000 Београд
Тел: 3606 846
Факс: 3610 953
e-mail: ana.popovic@bvk.rs

Арх. бр: **V-1775/2024**

Број: **I4-1 / 2595/24**

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
**Немањина 22-26**
**11 000 Београд**

Бр.предмета: **ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**

Предмет: **Услови за потребе израде Локацијских услова за потребе изградње Стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1, КО Земун, са аспекта санитарне заштите изворишта Београдског водовода**

На основу поднетог захтева за издавање локацијских услова достављамо вам услове за потребе изградње Стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, на КП 2442/1, КО Земун, са аспекта санитарне заштите изворишта Београдског водовода.

Документација Идејног решења (ИДР) је доступна на порталу обједињене процедуре – ЦЕОП. Инвеститор је DANUBE RIVERSIDE D.O.O. BEOGRAD, Жанке Стокић 39, Београд.

На основу *Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда* (Министарство здравља РС, бр. 530-01-48/2014-10, од 01.08.2014.год.) предметна локација се налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта.

С обзиром да се предметна локација - Стамбено-пословни комплекс са подземном гаражом, на КП 2442/1, КО Земун, налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта, иста не представља предмет интересовања и надлежности ЈКП БВК, са аспекта санитарне заштите Београдског изворишта.

Обрадио:
Ненад Врвић, дипл.инж.геол.

Nenad Vrvić
200076264
Digitally signed by Nenad Vrvić 200076264
Date: 2024.12.23 09:48:32 +01'00'

**ЗА 13200000 001/08**

Руководилац Службе за развој

Ана Поповић Милијић, дипл.инж.грађ.

Директор Сектора
за развој и пројектовање

Душан Гњидић, дипл.инж.грађ.

**ЈКП„Београдски водовод и канализација“**
*Кнеза Милоша 27*
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
датум: 27.12.2024

www.bvk.rs

Служба техничке документације
*Кнеза Милоша 27*, 11000 Београд
Тел: 2065 018
Факс: 3612 896
e-mail: std@bvk.rs

**Р Е П У Б Л И К А  С Р Б И Ј А**
**Министарство грађевинарства**
**саобраћаја и инфраструктуре**
**Београд, Немањина бр. 26**
**ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**
**В-1774/2024**

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 КО Земун, у Београду**

У вези захтева за предмет бр. ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 17.12.2024. године, Привредног друштва DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD, Жанке Стокић 39, Београд (Савски венац), заведеног у Служби техничке документације ЈКП„БВК“ под бр. **В-1774/2024** од 17.12.2024, којим тражите услове водовода за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 КО Земун, у Београду, у складу са **Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде** ("Службени лист града Београда", бр. 23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017, 74/2019 и 4/2022) издају се

# У С Л О В И

**Подаци о објекту из достављеног идејног решења:**
Идејним решењем је предвиђен стамбено пословни комплекс, сви објекти су слободно стојећи и В категорије, класификационих ознака 112222, 123002, 121112, 122012, 126310 и 124210.
*Постојеће стање:* постојећи затечени објекти предвиђени су за уклањање, што је предмет посебног поступка и пројекта.
*Архитектонско решење-новопројектовано стање:* у складу са захтевима и ограничењима дефинисаним у Плану детаљне регулације, пројектовано је следеће: **објекат подрум-гаража** спратности 3По пројектована као троетажна подземна гаража за станаре и остале кориснике са **2178** паркинг места са техничким и помоћним просторијама и оставама, **објекат хотел са комерцијалним садржајима** спратности 3По+П+9, **објекат стамбена кула са комерцијалним садржајима** спратности 3По+П+42+Пс, **комерцијални садржај (локал)** спратности 3По+П+1, **објекат пословна кула са комерцијалним садржајима** спратности 3По+П+34+Пс. Под комерцијалним садржајима, у овом опису, обухваћени су простори комерцијалне односно трговинске намене, тј. ради се о локалима.
Локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса је на кат. парцели 2442/1 КО Земун. Површина парцеле је **45612,91m²**. Парцела има директан излаз на јавну површину, на Булевар Николе Тесле. Колски и пешачки приступ комплексу планиран је из ове улице.
Надземни део објекта (три објекта на заједничком подијуму, високи објекат ка југу стамбене намене, средњи објекат угоститељске намене, и високи објекат ка северу пословне намене) налазе се на заједничком троетажном подруму, у којем су смештена сва паркинг места, и све техничке просторије и инфраструктурни садржаји и опрема потребни за функционисање комплекса. Између средњег објекта, угоститељске намене и куле ка северу пословне намене у зони подијума пројектован је један двоетажни локал.
Планирана је фазна изградња која није дефинисана на нивоу овог ИДР-а.

**ЗА 40103000 001/10**

***Хотел (и 2 локала):*** кота венца се налази на висини +46,6m, односно 123,60mnm.
***Стамбена кула (542 стамбене јединице и 11 локала и ДПУ површине 628,86m²):*** кота венца, односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +153,21m односно 230,21mnm.
***Пословна кула (11 локала и 133 пословна простора)***: на крову објекта предвиђен је издигнути хелидром који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од +154,90m, односно 231,90mnm. Кота венца односно кота ограде повученог спрата се налази на висини од +150,00m односно 227,90mnm.
У оквиру комплекса, у оквиру објекта стамбене намене, планиран је ***Депанданс предшколске установе-ДПУ*** (капацитета максимално 80 деце-4 васпитне групе) у зони објекта стамбене намене.
Подземне етаже су пројектоване као једна велика гаража која се налази на 3 нивоа, са 3 улаза/излаза.
Коте приступа из Булевара износе -1,30m/75,70mnm. Кота приземља је ±0,00/77,00mnm.
Коте подрума 1 је -6,80m/70,20mnm, подрума 2 -11,00m/66,00mnm, подрума 3 је -15,20m/61,80mnm.
Планирана је фазна изградња, тако да фазе градње на нивоу овог ИДР-а нису предложене и дефинисане, јер ће даља разрада посебних функционалних целина и њихових техничких особености ближе одредити колико је то фаза, којим редоследом и како их просторно и инфраструктурно дистрибуирати.

***Системи инсталација***

Пројектом хидротехничких инсталација предвиђени су следећи системи водовода и канализације: санитарна, водоводна мрежа, противпожарна водоводна мрежа, мрежа за наводњавање, фекална канализациона мрежа, зауљена канализациона мрежа са нивоа гаража, кухињска канализација и кишна канализациона мрежа.
Електроенергетске инсталације сврставају се у неколико целина које потичу од различитих функционалних захтева. Планирана је изградња три трансформаторске станице: за потребе подрумских етажа и хотела, за стамбену кулу, за пословну кулу. Планиран је систем техничке заштите, стабилни систем аутоматске дојаве пожара, систем детекције ЦО-у гаражи објекта биће обезбеђен систем за детекцију гаса угљен моноксида (ЦО).
Системи грејања, хлађења и вентилације пројектовани су према важећим стандардима и правилницима за предметну област са императивом на максималном искоришћењу обновљивих извора енергије и употреби опреме највише ефикасности последње генерације. Надпритисна вентилација пројектована је за претпросторе степеништа у гаражи, претпростора степеништа у стамбеном и пословном објекту, док је вентилација у претпросторима лифтова у стамбеном и пословном објекту.
Подземна гаража је састављена из 3 нивоа гараже - велика гаража, и ови нивои подземних етажа поседују системе вентилације и одимљавања гараже.
У објектима су предвиђене инсталације за гашење пожара у складу са позицијама, наменама и категоријама простора. За хелодром се предвиђа систем за заштиту тешком пеном помоћу монитора у складу са захтевима ICAO.
Снабдевање високог објекта стамбене намене топлотном енергијом је предвиђено преко индиректне везе (топлотне подстанице) на даљински систем грејања ЈКП „Београдске електране“ и то у капацитету од 3,5MW. На топловодну мрежу планирано је прикључење стамбене куле са комерцијалним садржајима у свему према Локацијским условима и захтеваном капацитету.
Предвиђено грејање и хлађење објеката (свих осим стамбене куле) системом топлотних пумпи (геотермалне топлотне пумпе земље-вода и топлотне пумпе вода-вода са сувим хладњацима) из ког се енергијом напајају акумулатори енергије а са којих се објекат греје и хлади. Пакетна гасна котларница је предвиђена као *резервни извор топлотне енергије*.
Идејним решењем је превиђен базен.
ИДР-ом је предвиђено прикључење стамбено-пословних објеката на градску водоводну мрежу.

***Планиране укупне количине су:***

Хотел

- за санитарну воду износи: Q = 7,34 + 10,30* = 17,64l/s
- за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу износи: Q=40,0l/s** (на уличној мрежи постоје спољни хидранти)
- за спринклер систем износи: Q=25,0 l/s**

Стамбена кула-становање

- за санитарну воду износи: Q = 14,4l/s
- за санитарну воду пословног дела: Q=8,09l/s

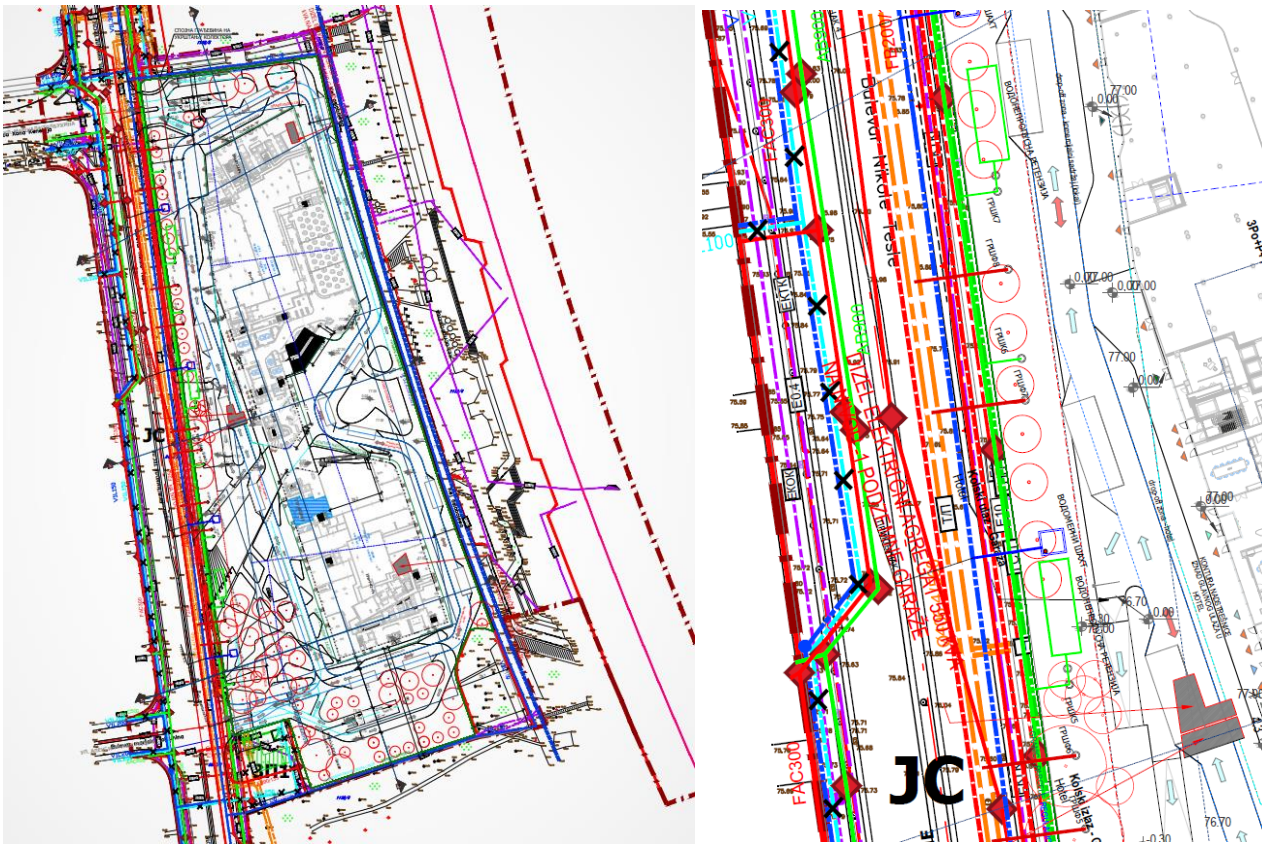
Пословна кула

**ЗА 40103000 001/10**

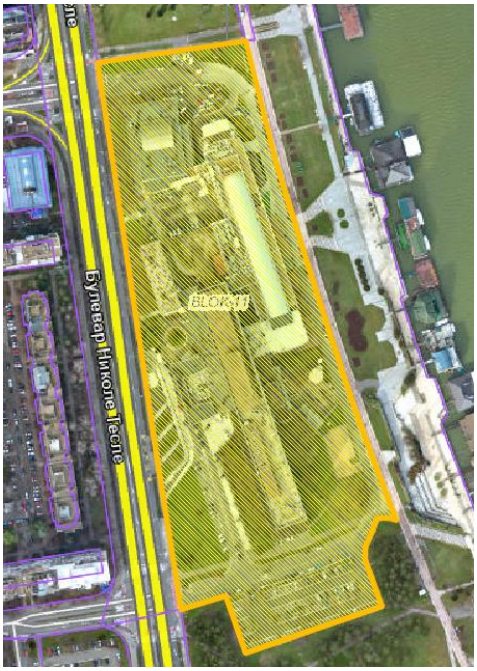
- за санитарну воду износи: Q = 4,91l/s
- за санитарну воду пословног дела: Q=1,91l/s

* количина потребна за допуну фонтане и/или базена

** количином воде за хидрантске и спринклер потребе која је предвиђена за објекат хотела обезбедјује се ПП заштита свих објеката



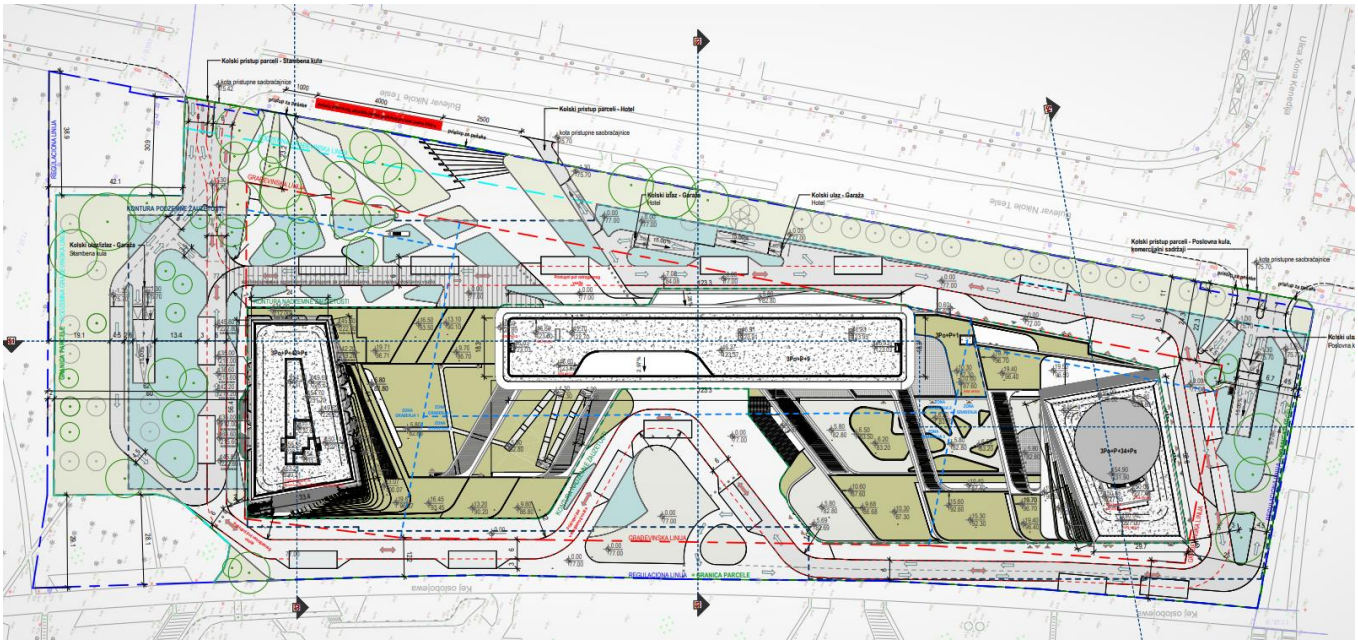

синхрон план из ИДР-а



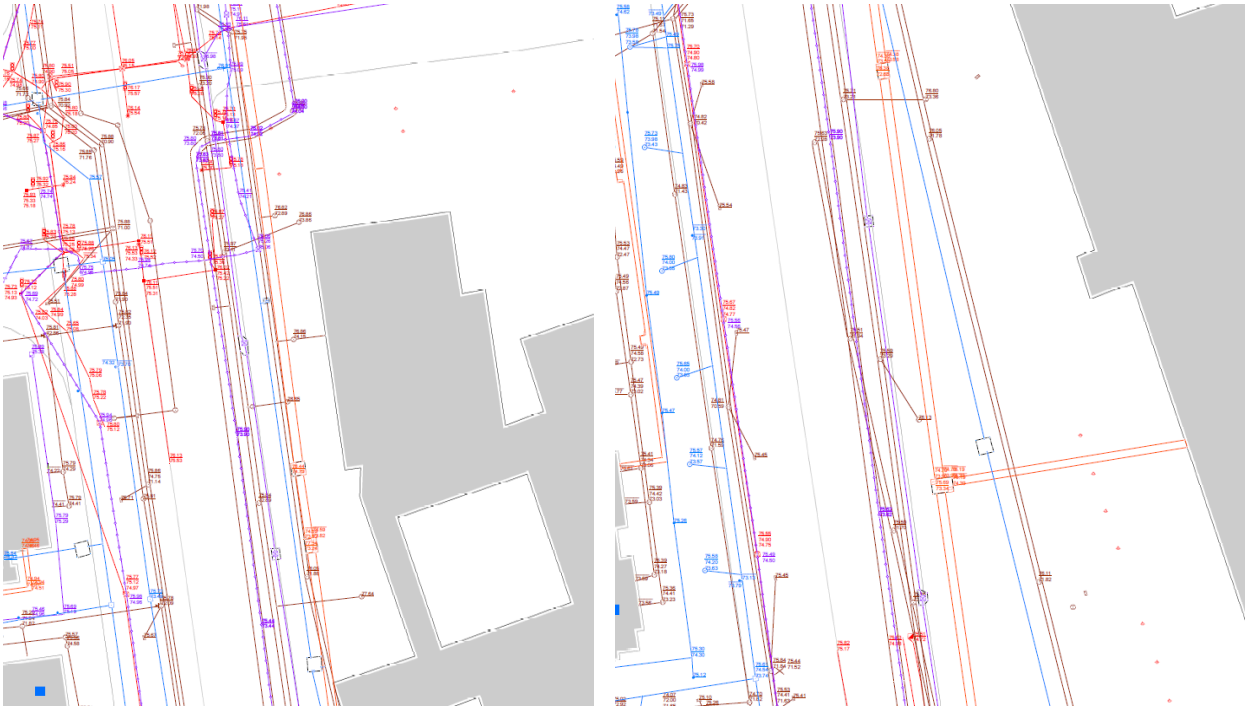

| UKUPNA BRUTO POVRŠINA | |
|---|---|
| **OBJEKAT** | **POVRŠINA (m²)** |
| Depandans KDU | 628.86 |
| Garaža | 101787.88 |
| Hotel | 29953.33 |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3808.34 |
| Komercijalni sadržaji | 6262.03 |
| Poslovna kula | 57984.06 |
| Stambena kula | 75778.1 |
| Zajednički sadržaji | 355.91 |
| UKUPNO: | 276558.53 |

ДКП са приказом обухвата и намена површина

**ЗА 40103000 001/10**



ситуациони план са основом крова из ИДР-а



кпв-делови са ВиК инсталацијама у парцели

**Постојеће стање**:

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилози Р 1:2000), приказана је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водоводног система, и то:

- у Булевару Николе Тесле, ван уличне регулације (кроз парцелу кп 2442/1 КО Земун), трасиран је магистрални цевовод Ø300mm од ливено-гвозденог материјала
- у тренутном стању у Кеју ослобођења не постоји водоводна мрежа

Дистрибутивна водоводна мрежа на овој локацији, са котама терена око 75mnm, припада I висинској зони б.в.с., са радним притисцима у мрежи око 4,0-6,0bara.

Постоје разлике у БВК и РГЗ подацима о постојећој мрежи.

**ЗА 40103000 001/10**

У претходној сарадњи издати су:

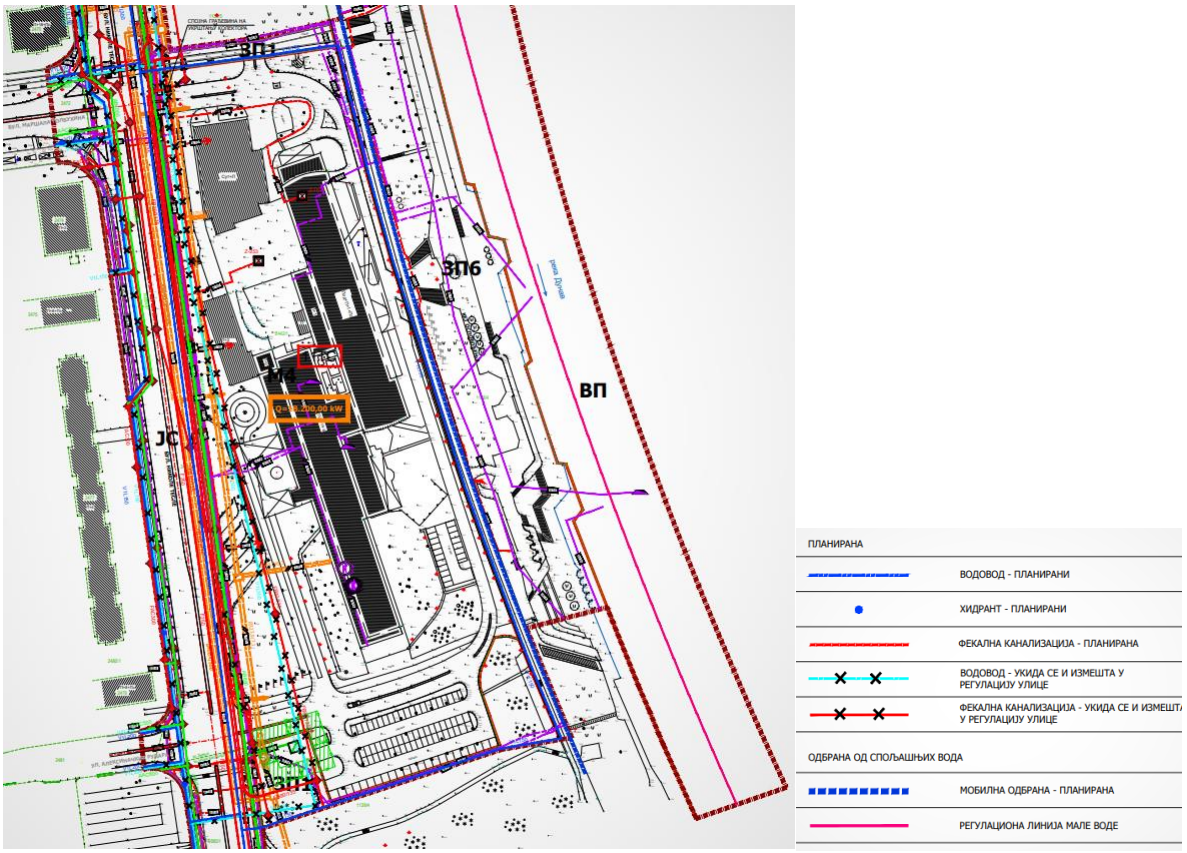
- *Услови водовода за израду локацијских услова за реконструкцију и доградњу инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, на деловима катастарских парцела 2636, 2279/2, 2279/3, 2279/4, 1138/1, 1138/8, 1138/5, 1138/4 КО Земун, 1026/4, 6627, 1026/5, 6628/1 КО Нови Београд, 2771/13, 2771/14, 38/24, 22/54 КО Стари град, у Београду*, под бр. **В-1369/2024** од 9.10.2024.године/ROP-BGDU-12857-LOC-3/2024/
- *Услови водовода за израду Пројекта уклањања-рушења објекта хотела „Југославија”, спратности Под+П+8 са анексима спратности Под+П+1+Пс, П+3, П+2, П+1 и Сут+П, објекат бр. 1 на кп 2442/1 КО Земун* под бројем **А-801/2024** од 25.09.2024. године
- *Услови водовода за изградњу објекта обалоутврде за заштиту од великих вода десне обале реке Дунава у рукавцу око Великог ратног острва код косог кеја код Хотела „Југославија„ до ушћа Саве у Дунаав од км 1171+280 до км 117+685, деоница 6, у Београду*, под бр. **В-796/2019** од 30.8.2019.године/ROP-MSGI-19258-LOC-1/2019/

**Планирано и пројектовано стање:**

Предметна локација налази се у обухвату планске и пројектне документације:

*-Плана генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе–Град Београд-целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);*

*-Плана детаљне регулације (ПДР) блока 11 и дела блока 10, градске општине Земун и Нови Београд ("Сл. лист града Београда", бр. 113/24)*-којим је предвиђено измештање маг. цевовода Ø300mm из парцеле кп 2442/1 КО Земун у јавну површину-Булевар Николе Тесле уз задржавање свих постојећих веза; са ове измештене мреже узета је веза (на два места) за водоводну мрежу minØ150mm I висинске зоне везану у прстен и трасирану дуж граница плана и око предметне локације; планирају се резервоари са алтернативним начином снабдевања водом за спринклерске системе.




ПДР-синхрон план („Сл. лист града Београда“, бр. *113/24*)

**ЗА 40103000 001/10**

Уз Захтев је, осим Идејног решења (0-Главна свеска, Прилог 10 ИДР-а и Прилог 11 ИДР-а), достављена и Потврда Идејног решења коју је издала Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије *(бр. 4640/2024-06 од 3.12.2024.године) са Извештајем о обављеној стручној контроли и верификацији.*

Пројектну документацију радити у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према планској документацији, пп прописима и потребама објекта.
У складу са важећим планом предвидети укидање постојећег ливено-гвозденог магистралног цевовода Ø300mm из Блока 11 (кп 2442/1 КО Земун) и његово измештање у јавну површину-Булевар Николе Тесле, као и изградњу дистрибутивне водоводне мрежу minØ150mm I висинске зоне дуж граница плана. Измештање цевовода Ø300mm и изградња прстена minØ150mm је предуслов за изградњу и реализацију прикључења стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на кп 2442/1 КО Земун.
За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и против пожарним прописима потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват пројекта у функцији предметног комплекса, а у складу са овим условима.
Усаглашавање динамике пројектовања и изградње објекта са динамиком пројектовања и изградње водоводне мреже и измештање постојећег цевовода остаје обавеза инвеститора.

С обзиром на велики број инсталација, постојећих и планираних, у Булевару Николе Тесла (посебно везано за будућу трасу цевовода Ø300mm), потребан број прикључака, посебних за сваку корисничку целину стамбено-пословног комплекса на кп 2442/1 КО Земун, првенствено предвидети на планирану уличну дистрибутивну мрежу minØ150mm дуж граница плана/у ЗП1, у Кеју ослобођења и дуж јужне границе плана.
Са уличне мреже Ø200mm могуће је остварити максимални пречник прикључка **Ø150mm** (са максималном димензијом водомера **Ø100mm**), са Ø150mm максимални пречник прикључка је **Ø100mm** (са максималном димензијом водомера **Ø80mm**).
Реализација прикључка са нове мреже биће могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе, а Пројекат изведеног стања уличне водоводне мреже преда ЈКП БВК.
Пројектну документацију водовода објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже и стандардима и прописима наведеним у наставку услова.
Прикључке за сваку корисничку целину димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, што рационалније према потребама и пројектованим мерама заштите од пожара. Хидрауличком прорачуном обухватити и базенску технику.
За различите корисничке целине (објекте, издвојени локал, Депанданс предшколске установе-ДПУ, базен/фонтана…) и различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела-локали и пословни простори, за противпожарну потрошњу-унутрашња/спољна хидрантска мрежа и спринклер, за сваку топлотну подстаницу, уколико их је више од једне). У пројектној документацији образложити предвиђену и обезбеђену (раздвајањем инсталација) будућу расподелу плаћања воде.
За сваку пословну јединицу-локал и пословни простор пројектовати и хоризонталне индивидуалне водомере.
За главне водомере, пројектом обезбедити водомерне шахтове потребних димензија ван објеката, максимално 1,5m од линије регулације, ван колског приступа (рампе) и места за паркирање, са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање и очитавање потрошње (по могућству у зеленој површини). Локације водомерних шахтова усагласити са елементима регулације (водити рачуна о подземној грађевинској линији), свим елементима уређења-колским и пешачким приступом, местима за паркирање, степеништем, рампама, садницама... и осталим инсталацијама.
У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати хидрауличко оптерећење објекта, комплетне инсталације водовода и прикључке до уличне водоводне мреже. Уз пројектну документацију доставити и извод из пројекта спринклерских инсталација.
Инсталације водовода иза главних водомера на прикључку су део интерних инсталација и део одржавања корисника.

**ЗА 40103000 001/10**

Према подацима у електронској бази корисника ЈКП БВК, Сектора продаје и наплате, за к.бр. 3 у Булевару Николе Тесле постоји већи број прикључака и водомера различитих носиоца (између осталих и један од подносиоца захтева-DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD - U STECAJU, са водомерима: Ø20mm рег.бр. 47553/0, Ø150mm рег.бр. 44545/0, Ø150mm рег.бр 44546/0, Ø50mm рег.бр. 46035/0, Ø100mm рег.бр. 47454/0 и власника Grand Casino Ø50mm рег.бр. 161457/0 и Ø40mm рег.бр. 161456/0).
Пројектом предвидети прописно блиндирање свих постојећих прикључака уз надзор ЈКП БВК, а водомере прописно одјавити уз решене имовинско-правне односе у складу са власништвом.
Напомињемо да се снабдевање водом комплекса са више прикључака пројектује тако да су мреже са појединачних прикључака физички раздвојене, односно једна техничка целина и иста водоводна инсталација не може да се истовремено снабдева водом са више прикључака, што треба приказати пројектном документацијом.
Све планиране радове на изградњи и будуће коришћење локације у њеној експлоатацији усагласити са важећим, условима и прописаним мерама са аспекта санитарне заштите изворишта бвс.
Ради заштите бвс и постојећих и будућих корисника, водити рачуна да све инсталације водовода које се водом снабдевају из градске мреже морају да буду физички раздвојене од инсталација водовода које се водом снабдевају из сопствених извора.
У складу са планираном фазном реализацијом локације, пројектом обезбедити и приказати адекватну фазност са аспекта инсталација водовода тако да коначно хидротехничко решење снабедавања водом буде јединствено.
Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

**Општи стандарди и прописи ЈКП "БВК" за пројектовање инсталација водовода**:

-Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, тако да брзина воде буде у интервалу од 1,0-2,0m/s, с тим да пречник цеви не може бити мањи од ∅25mm;
- Прикључак од уличне цеви до **водонепропусног** водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера;
- Погодним избором материјала пројектованог прикључка са пратећим арматурама и фазонским комадима, обезбедити сигурност функционисања и трајања прикључка, у складу са притиском у уличном цевоводу-за материјал прикључка усвојити ливено гвоздене, поцинковане или полиетиленске цеви;
**-Приликом пројектовања избегавати пречнике прикључка и водомера Ø125mm, Ø75mm, Ø65mm, Ø30mm, јер нису повољни са аспекта одржавања ЈКП БВК**;
-Кућни прикључак пројектовати и извести на слоју (min5cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова предвидети шљунком. Ове радове извести у свему према упутству стручног лица ЈКП „Београдски водовод и канализација“, из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;
-Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објеката,обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. Напомиње се да ЈКП „Београдски водовод и канализација“ неће дозволити прикључење објекта на водоводну мрежу без овог постројења. У зависности од услова снабдевања водом, ради заштите београдског водоводног система у случају да је улична водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати предрезервоар;
- У случају високог притиска у уличној мрежи, ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређај за регулацију притиска, чије је одржавање обавеза корисника;
- Водомер поставити у **водонепропусно** водомерно склониште у парцели, на око 1,5m од регулационе линије.У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер предвидети у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације са прикључка у објекат, уз обезбеђивање несметаног приступа за одржавање и очитавање потрошње. Детаљ засебне просторије само за водомер/водомере треба да буде саставни део пројектне документације. **Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског приступа у оквиру парцеле. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта не може да се предвиди паркирање;**

**ЗА 40103000 001/10**

- Димензије **водонепропусног** водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0m x 1,20m x 1,70m. Водомер се поставља на 0,50m (min0,30m) од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера, а одређује се према шеми у табели 1;
- У посебном случају великог пада терена, на локацију водомерног склоништа и водомера може да утиче директно на терену само одговорно лице из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;
- Раздвајање корисничких целина и различитих категорија потрошње се врши на прикључку, у водомерном шахту, уградњом засебних главних водомера. Обавезно извршити раздвајање ПП хидрантске од санитарне мреже са посебним главним водомерима-**Пројекат водовода, односно пречник прикључка и потребан број водомера усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.** За различите врсте потрошње (локали, пословни апартмани, атељеи, склоништа, топлотна подстаница, централна припрема топле воде, баштенска хидрантска мрежа и др. ) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;
- Димензионисање прикључка и водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна, а према графику и табели 2 : број корисника (станара) = број станова x 3
-Хидраулички прорачун рачунати са губитком на водомеру и припадајућој арматури око 1,00 bar;
- За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда”, бр.8/11), Пројектом обавезно предвидети **уградњу хоризонталних индивидуалних водомера** са даљинским очитавањем потрошње. За засебне стамбене јединице, такође може да се предвиди уградња хоризонталних индивидуалних водомера. Индивидуални водомер мора бити уграђен тако да мери укупну потрошњу хладне воде сваке физички и функционалне одвојене целине( стан, гаража, пословни простор, заједничке просторије и др.), а димензије водомера се одређују појединачно на основу хидралучког прорачуна потрошње воде и пројектне документације. Димензионисање водомера радити на основу приложене табеле 3 и приказаног графика.
- индивидуални водомер са арматуром (вентили, усмеривачи млаза и хватач нечистоћа) по правилу мора бити смештен у касети-ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала. Минималне димензије ормара за индивидуалне водомере су дате у табели 3 и 4. Касете-ормарићи морају бити закључане са покретном горњом и предњом страном, ради одржавања и читања индивидуланог водомера. У једну касету се може поставити највише 4 водомера. Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7m рачунајући од пода. Изузетно, уколико се водомери постављају на одвојцима за изливна места у стану, а нема могућности за смештај касета-ормарића, водомери се уграђују без касете, с тим да морају да бити постављени на приступачном месту, за очитавање и одржавање, као и заштићени од евентуалних оштећења.
-Уколико је индивидуални водомер уграђен у стану или локалу, очитавање бројила мора бити омогућено системом даљинског очитавања, који је усаглашен са системом за даљинско очитавање ЈКП "Београдски водовод и канализација" или на визуелно доступном месту заједничких просторија.
-Механизам бројчаника, уређаја за даљинско очитавање индивидуалног водомера смештају се у посебан орман, који се по правилу поставља у приземљу зграде у заједничком простору близу главног улаза. Орман за даљинско очитавање индивидуалних водомера је од метала и обавезно се закључава. За напајање уређаја за даљинско очитавање водомера мора се обезбедити резервни извор електричне енергије, који се аутоматски укључује у случају нестанка ел. енергије у објекту;
- Ако се планира даљински систем очитавања водомера инвеститор и пројекатант су обавезни да контактирају службу за очитавање водомера ради добијања посебних упутстава за израду пројекта;
-Издати услови не дају право подносиоцу захтева односно инвеститору да приступи радовима у циљу извођења прикључка на водоводну мрежу, пре подношења захтева за прикључење. Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева, које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. **Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;**
- за прикључење објекта за потребе грађења – за **привремени градилишни прикључак**, првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова у Сектору продаје и наплате, извршити промену корисника). Уколико не постоји прикључак на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација водовода објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од водомера у Сектору

**ЗА 40103000 001/10**

продаје и наплате пререгиструје, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове водовода за потребе израде локацијских услова или са сајта www.bvk.rs (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;
- Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу;
-Трошкове у поступку издавања услова сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени коју утврђује ЈКП„Београдски водовод и канализација“.

**Накнада за прикључење:**

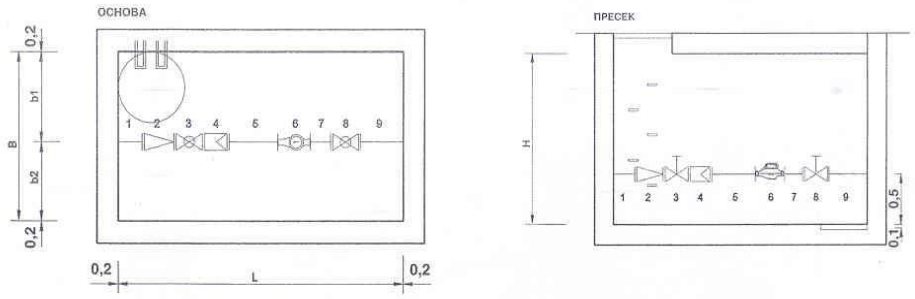
| накнада за прикључак и први водомер на водоводну мрежу | | шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК | износ накнаде [динара] | Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја и пречника пројектованих водоводних прикључака и броја и пречника усвојених водомера, главних и индивидуалних.<br>Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег водоводног прикључка, за податке (пречник, материјал, водомерни шахт, пратеће арматуре...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант.<br>Све интервенције на постојећем водоводном прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења.<br>Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне водоводне мреже. Цена недостајуће спољне водоводне мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП.<br>Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова. |
|---|---|---|---|---|
| ∅150mm | | 11032 | 163739.74 | |
| ∅100mm | | 11031 | 120669.13 | |
| ∅80mm | | 11030 | 113474.72 | |
| ∅50mm | | 11029 | 99538.67 | |
| ∅40mm | | | | |
| ∅25mm | | | | |
| накнада за додатне главне водомере | | | | |
| ∅50mm | | 11036 | 90779.78 | |
| ∅40mm | | 11035 | 79630.93 | |
| ∅25/20/15mm | | 11034 | 43140.42 | |
| накнада за један индивидуални водомер | | | | |
| ∅15mm | | 11041 | 4198.04 | |
| стварно остварена површина и намена објекта БРГП [$m^2$] | | | | |
| укупна | 276558,52 | | | |
| надземна | 174949,69 | | | |
| подземна | 101608,83 | | | |
| стамбени део | 177921,90 | 14010 | 749257.18 | |
| пословни део | 98636,62 | 14010 | 749257.18 | |
| укупно: | | | | |

**износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака са потребним бројем водомера и не подразумева трошкове свих припремених и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП "БВК"(сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а имовинско правни основ за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу водомерног шахта, набавку цевног материјала, фазонских комада, арматура и водомера. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу водовода.**
**ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs) – за усвојено хидротехничко решење усаглашено са пројектованим мерама заштите од пожара и исправан рад унутрашњих инсталација водовода објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.**

**ЗА 40103000 001/10**

табела 1

Шема водомерног склоништа са арматурама




Табела 1

ПРОРАЧУН ДУЖИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА L

| | ОЗНАКА ВОДОМЕРА | | | M13 | M20 | M25 | M30 | M40 | M50 | M65 | M80 | M100 | M150 | M200 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА | mm | | 13 | 20 | 25 | 30 | 40 | 50 | 65 | 80 | 100 | 150 | 200 |
| | ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА | '' | | 1/2 | 3/4 | 1 | 1 1/4 | 1 1/2 | 2 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | УЛАЗНА ДЕОНИЦА | mm | min | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 2 | РЕДУЦИР | mm | | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 300 | 300 | 310 | 320 | 400 | 400 |
| 3 | ЗАТВАРАЧ | mm | | 50 | 59 | 71 | 78 | 83 | 245 | 245 | 275 | 300 | 345 | 450 |
| 4 | ХВАТАЧ НЕЧИСТОЋА | mm | | 130 | 150 | 160 | 180 | 200 | 230 | 290 | 310 | 350 | 480 | 600 |
| 5 | УЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ | mm | 6Ø | 78 | 120 | 150 | 180 | 270 | 300 | 390 | 480 | 600 | 900 | 1200 |
| | ХОЛЕНДЕР / МДК | mm | | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 140 | 180 | 180 | 180 | 220 | 220 |
| | МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА | mm | | 41 | 50 | 50 | 59 | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | ВОДОМЕР | mm | | 165 | 190 | 260 | 260 | 300 | 270 | 270 | 300 | 360 | 300 | 350 |
| | МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА | mm | | 41 | 50 | 50 | 59 | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | ХОЛЕНДЕР / МДК | mm | | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 140 | 180 | 180 | 180 | 220 | 220 |
| 7 | НИЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ | mm | 3Ø | 39 | 60 | 75 | 90 | 120 | 150 | 200 | 240 | 300 | 450 | 600 |
| 8 | ЗАТВАРАЧ | mm | | 50 | 59 | 71 | 78 | 83 | 245 | 245 | 275 | 300 | 345 | 450 |
| 9 | ИЗЛАЗНА ДЕОНИЦА | mm | min | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| | ДУЖИНА укупна | mm | | 862 | 1016 | 1165 | 1262 | 1464 | 2520 | 2800 | 3050 | 3390 | 3760 | 5390 |
| | **ДУЖИНА усвојена** | **m** | | **1,2** | **1,2** | **1,2** | **1,3** | **1,5** | **2,6** | **2,8** | **3,1** | **3,4** | **3,8** | **5,4** |

| | ПРОРАЧУН ШИРИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА B | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| b1 | растојање ближе силазу | m | | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| b2 | растојање контра силазу | m | | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| | растојање између водомера | m | | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| | **за 1 водомер** | **m** | | **1,0** | **1,0** | **1,0** | **1,0** | **1,2** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | **1,5** | **1,5** |
| | за 2 водомера | m | | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,7 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | | |
| | за 3 водомера | m | | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,2 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | | |
| | за 4 водомера | m | | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,7 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | | |
| | за 5 водомера | m | | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ПРОРАЧУН ДУБИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКЛОНИШТА H | m | | **1,7** | **1,7** | **1,7** | **1,7** | **1,7** | **1,7** | **1,7** | **1,7** | **2,0** | **2,0** | **2,0** |

**ЗА 40103000 001/10**

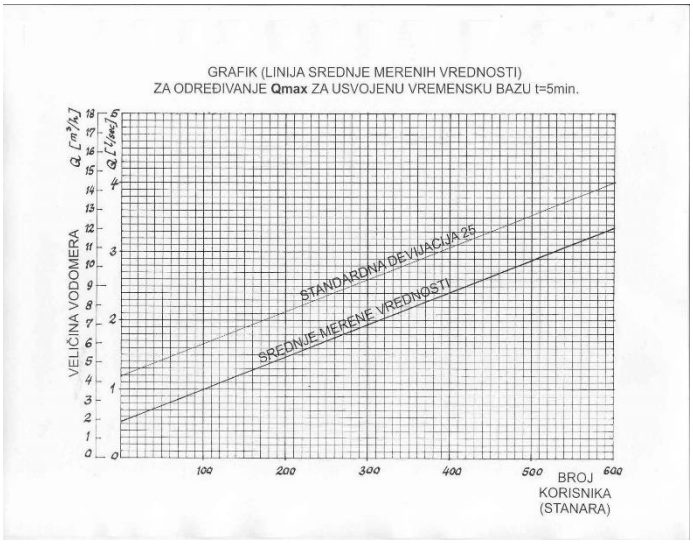
табела 2

| Величина водомерау $m^3/h$ | Пречник водомера у mm | Отпор у водомеру ујединици оптерећења у m VS | Протицај у l/sec при губитку притиска у водомеру у m VS : ( Број јединица оптерећења) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3 | 15 | 0.90000 | 0.264 (1,1) | 0.373 (2,2) | 0.456 (3,3) | 0.527 (4,4) | 0.589 (5,6) |
| 5 | 20 | 0.32400 | 0.439 (3,1) | 0.621 (6,2) | 0.761 (9,3) | 0.878 (12,3) | 0.982 (15,4) |
| 7 | 25 | 0.16530 | 0.615 (6,0) | 0.868 (12,1) | 1.065 (18,1) | 1.230 (24,2) | 1.375 (30,3) |
| 10 | 30 | 0.08100 | 0.878 (12,3) | 1.242 (24,7) | 1.521 (37,0) | 1.757 (49,4) | 1.964 (61,7) |
| 20 | 40 | 0.02025 | 1.757 (49,4) | 2.484 (98,8) | 3.043 (148,1) | 3.514 (197,5) | 3.928 (246,9) |
| 30 | 50 | 0.00506 | 3.514 (197.6) | 4.968 (395.2) | 6.086 (592.4) | 7.028 (790.0) | 7.856 (987.6) |

табела 3

| Prečnik vodomera (mm) | Broj vodomera u kaseti (kom) | Dimenzije kasete - ormarića (mm) | | |
|---|---|---|---|---|
| 13 | 1 | 720 | 400 | 250 |
| | 2 | 720 | 650 | 250 |
| | 3 | 720 | 900 | 250 |
| | max 4 | 720 | 1150 | 250 |
| 20 | 1 | 830 | 400 | 250 |
| | 2 | 830 | 650 | 250 |
| | 3 | 830 | 900 | 250 |
| | max 4 | 830 | 1150 | 250 |
| 25 | 1 | 960 | 450 | 300 |
| | 2 | 960 | 750 | 300 |
| | 3 | 960 | 1050 | 300 |
| | max 4 | 960 | 1350 | 300 |
| 30 | 1 | 1030 | 450 | 300 |
| | 2 | 1030 | 750 | 300 |
| | 3 | 1030 | 1050 | 300 |
| | max 4 | 1030 | 1350 | 300 |
| 40 | 1 | 1330 | 500 | 350 |
| | 2 | 1330 | 850 | 350 |
| | 3 | 1330 | 1300 | 350 |
| | max 4 | 1330 | 1650 | 350 |

график




табела 4

| Elementi armature | Dužina elemenata | | Prečnik vodomera (mm) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 13 | 20 | 25 | 30 | 40 |
| Ulazna deonica | L (mm) | | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Reducir | L (mm) | | 55 | 55 | 55 | 55 | 200 |
| Zatvarač | L (mm) | | 50 | 59 | 71 | 78 | 83 |
| Uzvodni usmerivač | L (mm) | 4 d | 52 | 80 | 100 | 120 | 160 |
| Holender | L (mm) | | 11.5 | 11.5 | 11.5 | 11.5 | 11.5 |
| Muštikla / zaptivka | L (mm) | | 41 | 50 | 50 | 59 | 80 |
| Vodomer | L (mm) | | 165 | 190 | 260 | 260 | 300 |
| Muštikla / zaptivka | L (mm) | | 41 | 50 | 50 | 59 | 80 |
| Holender | L (mm) | | 11.5 | 11.5 | 11.5 | 11.5 | 11.5 |
| Nizvodni usmerivač | L (mm) | 3 d | 39 | 60 | 75 | 90 | 120 |
| Zatvarač | L (mm) | | 50 | 59 | 71 | 78 | 83 |
| Izlazna deonica | L (mm) | | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **Ukupna dužina** | L (mm) | | **716** | **826** | **955** | **1022** | **1329** |

**ЗА 40103000 001/10**

**прилог и напомена** :
- ситуациони план постојеће водоводне мреже, гис, Р 1:2000;
- податке о планираним инсталацијама преузети из важеће планске документације;
- податке за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: www.bvk.rs

**Рок важности услова број В-1774/2024 је 2 (две) године од дана издавања.**

Обрадио/ла :

Јелена Марић, дипл.инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Милица Радовановић, дипл.инж.грађ.

**ЗА 40103000 001/10**

CETIN
MEMBER OF PPF GROUP

DANUBE RIVERSIDE doo
Žanke Stokić 39
Beograd

Kontakt osoba: Aleksandar Janačković

Delovodni broj: 13/364/24
Datum: 29.12.2024.

**Predmet: Izdavanje uslova za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog kompleksasa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+p+34+Ps (poslovanje) na kp 2442/1 KO Zemun**

**Veza: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**

Poštovani,

U skladu sa dostavljenim Idejnim rešenjem za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog kompleksasa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+p+34+Ps (poslovanje) na kp 2442/1 KO Zemun i izvedenog stanja CETIN-a na predmetnoj lokaciji, utvrđeno je da CETIN d.o.o. nema u vlasništvu optičku magistralnu infrastrukturu.

Agencija za privredne registre je dana 01.07.2020. donela Rešenje broj BD 44868/2020, kojim je usvojena registraciona prijava statusne promene izdvajanja uz osnivanje. Donošenjem navedenog rešenja sprovedena je statusna promena izdvajanje uz osnivanje i istom je sa privrednog društva Telenor, kao prenosioca, prenet deo imovine i infrastrukture potrebne za obavljanje delatnosti novog pravnog lica kao Sticaoca, CETIN d.o.o. Beograd – Novi Beograd (u daljem tekstu: CETIN d.o.o).

U okviru ove statusne promene, prava i obaveze Telenor d.o.o Beograd koji regulišu deo poslovanja u smislu delatnosti pružanja usluga iznajmljivanja infrastrukture koja se koristi za obavljanje delatnosti elektronskih komunikacija i svih pratećih usluga u koje spada i izvođenje, izgradnja i održavanje navedene infrastrukture kao i izgradnja, postavljanje i održavanje odnosne infrastrukture, zajedno sa pripadajućom imovinom, pravima, obavezama i odgovornošću koja je sa istim povezana i koja je potrebna kako bi sticalac obavljao gore opisanu delatnost (u daljem tekstu: Poslovanje) prenet je na novo pravno lice CETIN d.o.o, koje je formirano i registrovano Rešenjem Agencije za privredne registre BD 44878/20 od 01.07.2020.godine.

Kontakt osobe iz CETIN-a:
Aleksandar Janačković, 063.230.305, aleksandar.janackovic@cetin.rs

Sa poštovanjem,
CETIN d.o.o.

Pjer Vučković
Digitally signed by Pjer Vučković
Date: 2024.12.29 21:55:56 +01'00'

Pjer Vučković, Direktor strategije, planiranja i razvoja mreže

Бр. 4/3-10-0425/2024-0002
Београд, 26.12.2024.године

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Поступајући по захтеву Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре за предмет ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 обједињене електронске процедуре заведен у Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије под бројем 4/3-10-0425/2024-0001 од 23.12.2024. године, за потребе инвеститора „Danube Riverside d.o.o.“ Жанке Стокић 39, Београд, на основу чланова 117. и 119. Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15-др. закон, 83/18, 9/20 и 62/23), Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије даје сагласност на локацију за изградњу стамбено-пословног комплекса објеката к.п. 2442/1 КО Земун.

1. Увидом у податке од значаја за безбедност ваздушног саобраћаја, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије је констатовао да су карактеристике комплекса објеката следеће:

| Назив објекта | Спратност | Надморска висина терена (mnv) | Висина објекта (m) | Апсолутна висинска кота (mnv) |
|---|---|---|---|---|
| Хотел са комерцијалним садржајима | 3По+П+9 | 77.00 m | 46.60 m | 123.60 m |
| Стамбена кула са комерцијалним садржајима | 3По+П+42+Пс | | 153.21 m | 230.21 m |
| Комерцијални садржај | 3По+П+1 | | 10.60 m | 87.60 m |
| Пословна кула са комерцијалним садржајима | 3По+П+34+Пс | | 150.00 m | 227.00 m |

Са становишта безбедности ваздушног саобраћаја, а на основу података из поднетог захтева у погледу локације, положаја и габарита планираних објеката, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије **даје сагласност на локацију стамбено-пословног комплекса** и констатује следеће:

1. Могућа је изградња стамбено-пословног комплекса (Хотел са комерцијалним садржајем, Стамбена кула са комерцијалним садржајем, Комерцијални садржај, Пословна кула са комерцијалним садржајима, као и остали пратећи објекти) на к.п. 2442/1 КО Земун, сходно достављеној документацији уз услов да се комплекс објеката обележи као препрека за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости на следећи начин:

1.1. Комплекс објеката је потребно обележити постављањем светиљки што ближе врху стамбене и пословне куле као највиших објеката комплекса (чије су висине 153.21 m и 150.00 m).

1.1.1. На кровове наведених кула, на највишој тачки, потребно је поставити по једну блескајућу (флеш) светиљку, **беле боје, високог интензитета „тип А“**, за обележавање препрека у ваздушном саобраћају, на начин да светлосни сноп покрива 360˚ око објекта у хоризонталној равни сходно Правилнику о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 39/21 и 25/24).

1.1.2. Учесталост блескања мора да буде у распону од најмање 40 до највише 60 у минути. Минимални интензитет светлости треба да износи 200.000 cd/$m^2$ ± 25 % када је сјајност околине изнад 500 cd/$m^2$, 20.000 cd/$m^2$ ± 25 % када је сјајност околине од 50 до 500 cd/$m^2$ и 2.000 cd/$m^2$ ± 25 % када је сјајност околине испод 50 cd/$m^2$ . Вертикално ширење снопа светиљке треба да износи од 3˚ до 7˚ у односу на хоризонталну раван. Интензитетом исијавања светиљке мора да буде 100% под углом од 0˚, од минимално 50% до максимално 75% под углом од -1˚ и максимално 3% под углом од -10˚ у односу на хоризонталну раван.

1.1.3. Карактеристике светала морају да буду у складу са спецификацијом из Табеле „Карактеристике светала за обележавање препрека“ Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 39/21 и 25/24) и Табеле Q-3 „Расподела светлости за светла за обележавање препрека средњег и високог интензитета“ у складу са референтним вредностима интензитета из Табеле Q-1 Правилника о условима и поступку за издавање сертификата аеродрома („Службени гласник РС“, бр. 11/17, 16/19, 78/21, 78/22 и 89/24).

1.1.4. На међунивоу, на половини висине објеката (стамбена и пословна кула), треба поставити светиљке **средњег интензитета „тип Ц“**, **на страни до реке**. Карактеристике светиљки морају да буду у складу са спецификацијом из Табеле „Карактеристике светала за обележавање препрека“ Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 39/21 и 25/24). Светиљка мора бити двострука (две светиљке) или једнострука светиљка са сијалицом "тип дуал", црвене боје, фиксног сјаја. Минимални површински интензитет (сјај) светлости требало би да износи најмање 2000 cd/$m^2$ ± 25 % када је сјајност околине испод 50 cd/$m^2$. Вертикално ширење снопа светиљке треба да износи 3˚ mnm. Расподела светлости за светла за обележавање препрека средњег интензитета мора бити у складу са референтним вредностима интензитета из Табела Q-1 и Q-3 Правилника о условима и поступку за издавање сертификата аеродрома („Службени гласник РС“, бр. 11/17, 16/19, 78/21, 78/22 и 89/24). Ако је светло заклоњено и не доприноси дефинисању комплекса који се осветљава, онда оно може да се изостави.

1.1.5. Светиљке морају бити прикључене на основно напајање електричном енергијом и на резервно напајање које се мора укључивати аутоматски са временом прихватања оптерећења до 15 секунди.

1.1.6. За исправност светала за обележавање одговоран је носилац права располагања објектом.

1.2. Сходно члану 23. став 2 Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 39/21 и 25/24) инвеститор је дужан да, по завршеној изградњи, односно постављању објекта, достави Директорату технички извештај о извршеним геодетским мерењима, који садржи тачну позицију и висину.

2. Увидом у податке од значаја за безбедност ваздушног саобраћаја, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије је констатовао да је планирана изградња издигнутог хелидрома на крову пословне куле (3По+П+34+Пс), релативне висине 154.90 m, односно апсолутне висине 231.90 m.

3. За потребе изградње хелидрома, са становишта безбедности ваздушног саобраћаја и за потребе регулисања локацијских услова, израде главног пројекта и добијања и грађевинске дозволе, Директорат издаје следеће општe услове:

3.1. Пројектно-техничка документација за изградњу хелидрома мора да буде израђена у складу са Законом о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“ број 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 - др. закон, 83/18, 9/20 и 62/23).

3.2. У складу са чланом 116. став 1. Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 – др. закон, 83/18, 9/20 и 62/23) за хелидром, инвеститор је у обавези да пре упућивања захтева за издавање грађевинске дозволе надлежном органу и/или пре отпочињања извођења радова достави Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије, на одобрење, техничку документацију којом се доказује одржавање прихватљивог нивоа безбедности ваздушног саобраћаја и обезбеђивања у ваздухопловству.

4. За потребе постизања усклађености хелидрома и пратеће инфраструктуре, Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије утврђује посебне услове:

4.1. Техничка документација за изградњу хелидрома мора да буде израђена тако да хелидром и хелидромска инфраструктура, планирани објекти, системи, опрема, инсталације, обележја и друге карактеристике су усклађене са захтевима и спецификацијама према намени и према планираном захтеву за издавање акта којим се одобрава употреба, односно:

а) уколико оператер хелидрома намерава да поднесе захтев за издавање дозволе за коришћење хелидрома, примењиви захтеви садржани су у Правилнику о условима и поступку за издавање дозволе за коришћење хелидрома („Службени гласник РС“, број 103/18);

б) уколико оператер хелидрома намерава да поднесе захтев за издавање сагласности, примењиви захтеви садржани су у Правилнику о условима и поступку за издавање сагласности за коришћење аеродрома, односно хелидрома („Службени гласник РС“, број 108/15).

Увидом у постојећу инфраструктуру од значаја за ваздушни саобраћај, у погледу услова који могу утицати на рад уређаја од значаја за ваздушну пловидбу и захтева који се односе на услове заштите и операција аеродрома у близини, техничка документација за изградњу комплекса мора бити усклађена са постојећим окружењем, односно постојећом аеродромском инфраструктуром, фиксним објектима и препрекама, радио-

навигационим уређајима и другом планираном инфраструктуром према намени аеродрома.

Локација за потребе изградње стамбено-пословног комплекса на к.п. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату условно-забрањене зоне летења *LYR8*, која обухвата ваздушни простор изнад копна до висине од 3000 m (9900 ft) и представља забрањен улазак, излазак и летење у дефинисаном ваздушном простору осим за специјалне летове са одобрењем. Детаљни услови летења у оквиру наведене зоне су дефинисани у Зборнику ваздухопловних информација (*AIP*) у секцији *ENR* 5 Навигациона упозорења, подсекцији *ENR* 5.1 Забрањене, условно-забрањене и опасне зоне.

Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије упућује на званичне објављене податке о аеродромској и хелидромској инфраструктури и радио-навигационим уређајима, за потребе израде техничке документације:

| РАДИО-НАВИГАЦИОНИ УРЕЂАЈИ, ФИКСНИ ОБЈЕКТИ И ПРЕПРЕКЕ | | | |
|---|---|---|---|
| Р.бр. | Опрема и системи | Доступни подаци | Прописи |
| 1. | Радио-навигациони уређаја - ЗРНС | Зборник ваздухопловних информација - *AIP* *https://smatsa.rs/aip/*<br><br>Листа радио-уређаја *https://cad.gov.rs/strana/16891/Позиције-радио-уређаја* | Правилник о утврђивању утицаја објеката, инсталација или уређаја на рад радио-уређаја који се користе у ваздушној пловидби („Службени гласник РС“, број 41/22)<br><br>Правилник о условима и поступку за издавање дозволе за коришћење хелидрома („Службени гласник РС“, број 103/18)<br><br>Правилник о условима и поступку за издавање сагласности за коришћење аеродрома, односно хелидрома („Службени гласник РС“, број 108/15) |
| 2. | Радио-навигациони уређаји | | |
| 3. | Фиксни објекти и препреке | | |
| 4. | Хелидром на комплексу | | |

Такса за поступање по захтеву за издавање сагласности за изградњу објекта утврђена је чланом 117. став 4. Закона о ваздушном саобраћају и дефинисана тарифом такси („Службени гласник РС“, бр. 28/16 и 54/16 - исправка). На основу тога, инвеститор је доставио доказ о уплати са датумом извршења уплате од 25.12.2024. године, у износу од 60.000,00 динара према тарифном броју 6 – IV-ADR-6/1.1.

С поштовањем,

САВЕТНИК ЗА УПРАВЉАЊЕ БЕЗБЕДНОШЋУ

ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЋ 008224862 Auth

Digitally signed by ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЋ 008224862 Auth
Date: 2024.12.26 09:48:15 +01'00'

Владимир Павловић

Република Србија
Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфрастуктуре

Немањина 22 -26
Београд

ЦЕОП бр.: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024
Наш знак: 01110 МГ, 82100 МО
Наш број: 38/07, 8569/24

Датум: 13.01.2025.г.

Одлучујући о захтеву надлежног органа, поднетог у име "Danube Riverside" д.о.о. Жанке Стокић бр.39 Београд - Савски венац МБ: 20183209 ПИБ: 104553271 ( у даљем тексту Странка ), на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласникРС“ бр. 145/14,95/18, 40/21 и 62/23), 8 и 8б 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 , 9/20, 52/21 и 62/23 ) издају се:

**Услови за укрштање и паралелно вођење**

за издавање локацијских услова за изградњу: стамбено-пословни комплекс на кп бр. 2442/1 КО Земун,

На основу увида у Идејно решење издају се ови услови.

**1. Постојеће стање електродистрибутивне мреже предметног подручја:**

У сарадњи са Службом за одржавање ЕЕО високог напона и увидом у достављене податке Службе за техничку документацију "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд о електроенергетским објектима, установљено је да у предметној зони или у њеној непосредној близини нема постојећих 35 kV електроенергетских објеката.

За електроенергетске објекте 10 и 1 kV напонског ниво достављамо вам ситуације у прилогу ових услова.

**2. Уградња ЕЕО према подацима из идејног решења**

Укупни планирани електронергетски капацитети према идејном решењу :

$P_j$ = 12649,46 kW.

У складу са чланом 140. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/18, 40/21 и 62/23) и чланом 18. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23 ) потребно да се Странка обрати директно Електродистрибуцији Србије д.о.о. Београд, Огранак Земун Господар Јевремова 28 Београд, за издавање Услова за пројектовање и прикључење, којим ће се дефинисати место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Општа упутства за уградњу ЕЕО у склопу будућег објекта у складу са Правилима о раду дистрибутивног система:

- Обавеза Странке је да изради пројекат ТС за техничку/е просторију/е објекта која ће служити за смештај трансформатора и остале опреме и уређаја који су у функцији трансформаторске станице - просторију трансформаторске станице сходно прописима којима је уређена израда техничке документације за грађење објеката и област планирања и изградње (свеску 1 или свеску 2 или свеске 1 и 2, и свеску 6 која се односи на вентилацију ТС) - АГ пројекат ТС, и достави га надлежној служби Електродистрибуције Србије доо Београд на одобрење и верификацију. АГ пројекат ТС обавезно садржи АГ део развода средњенапонске и нисконапонске мреже ТС. Кабловски канали, отвори, кабловице, цеви, регали, носачи, шахтови и сл.) као целина која је у саставу зграде морају бити саставни део пројекта архитектуре и по потреби пројекта конструкције објекта. Техничком документацијом АГ пројекта ТС обезбедити да објекат у посебном делу који је намењен за смештај ТС, односно објекат у целини, испуни основне захтеве за објекат дефинисане чланом 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

- За прикључења електричне инсталације објекта ( којој припада и ТС 10/x kV ) Странке на средњенапонском (10 kV ) нивоу, обавеза Странке је да изради пројекат за техничку/е просторију/е или помоћног објекта на грађевинској линији или другој погодној локацији за смештај једног или више прикључна средњенапонског (10 kV ) постројења ( ПРП ) за смештај опреме и уређаја који су у функцији ПРП-а који остаје у даљој надлежности ЕДС-а.
- Зграде морају бити у складу са националним законима градње и правилницима заштите од пожара, заштите од буке и заштите од нејонизујућих зрачења. Пројекат зграде мора узети у обзир очекивана механичка оптерећења и унутрашњи притисак изазван луком квара. Цевоводи (канализационе, водоводне, топловодне/гасоводне цеви) и друга опрема, морају бити пројектовани тако да не утичу на електрична постројења, чак ни у случају штете.
- Пројектовати архитектонско-грађевински (АГ) објекат тако да се обезбеди прописна изградња, одржавање, опслуживање и рад у близини напона свих електроенергетских објеката који чине прикључак објекта на ДСЕЕ и који се предвиђају за напајање објекта.
- Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.
- АГ део електричног развода дела прикључка (кабловски канали, отвори, кабловице, цеви, регали, су део пројекта архитектуре и по потреби пројекта конструкције објекта и обавеза су Странке која гради објекат који се прикључује на ДСЕЕ (након изградње објекта постају АГ делови електроенергетске мреже у згради до бројила, укључујући бројило, опрему и инсталације смештене у мерно-разводним/мерним орманима који чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде).
- У оквиру објекта извести уградњу (АГ) делова - елемената развода на који се исходовала сагласност надлежне службе Електродистрибуције Србије доо Београд и обезбедити:
  - да је могуће испројектовати и извести прикључак објекта на ДСЕЕ према важећим правилницима, стандардима и прописима струке,
  - да буду испуњени технички услови за одређивање и постављање електричне опреме односно захтеви важећих правилника, стандарда и друге регулативе за електричне инсталације буду испуњени: услови за заштиту електричних инсталација од прекомерних струја и струја преоптерећења, селективност заштитних уређаја у разводу, дозвољени падови напона, температуре спојева и друго;
  - слободан простор за постављање прикључка одговарајућих димензија и положаја који треба да омогући несметан приступ свим његовим деловима током експлоатације;
  - услове за лако и несметано постављање, замену и поправку прикључка;
  - услове за прописану заштиту, техничку и конструкциону сигурност прикључка.
  - слободан простор односно засебне коридоре за трасе електричног развода дистрибутивних прикључних водова, несметан приступ - лако постављање, замена и поправка, водовима током експлоатације. Трасе дистрибутивних водова су одвојене од траса водова који су у власништву купца (мерене од немерених) и трасе агрегатског/резервног напајања уколико се оно предвиђа. Одвојити трасе 10 kV дистрибутивних водова од дистрибутивних водова нижег напонског нивоа.
  - Обезбедити засебне трасе за дистрибутивне водове - слободне просторе и слободне коридоре у објекту водећи рачуна о присуству других инсталација (цевоводи ...), могућим механичким оштећењима, топлотним утицајима итд... тако да целокупни електрични развод испуњава услове за безбедан и исправан рад електричне опреме, каблова и заштитних уређаја.
- У објекту извести темељни уземљивач према SRPS HD 60364-5-54:2012 и спровести мере изједначења потенцијала у складу са важећим правилницима, стандардима и Техничком препоруком број 5 (ТП 5): Примена темељних уземљивача и мера изједначења потенцијала у објектима и трансформаторским станицама.
- Примена мера за смањење буке и нејонизујућег зрачења треба да омогући да се ниво буке ограничи испод 40 dB(A) дању и 30 dB(A) ноћу од нејонизујућег зрачења ограничи испод 0,2 kV/m за ефективну вредност јачине електричног поља, и 4 μT за ефективну вредност магнетске индукције за зону повећане осетљивости, мерено у просторији поред (изнад) трансформаторске станице.

**3. Планирано стање електродистрибутивне мреже предметног подручја:**

3.1. Напајање електричном енергијом планираних потрошача вршиће се из постојеће ТС 35/10 kV "Земун центар" и ТС 110/10 kV "Блок 32".

**4. Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:**

Уколико је потребно измештање или заштита електроенергетских објеката 10 kV угрожених изградњом предметног објекта, потребно је да се Странка обрати ЕДС-у Огранак Земун Кеј Ослобођења 15 Земун за закључивање Уговора о уређењу земљишта, након добијања сагласности ЕДС-а на трасу измештених водова, а пре почетка земљаних радова.

Извод из важећих техничких прописа и опште смернице за:
Измештање подземних водова напонског нивоа 10 kV :

- Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника Ø100 мм. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40м , као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV.
- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетске водове и онемогућава о приступ кабловском воду приликом квара.
- За измештене кабловске деонице 10 kV користити каблове истог типа и пресека или: 3 x ( XHE 49-A 1x150 ) mm2 , 10 kV;

За измештање угрожене/их ТС 10/0,4 kV потребно је да Странка обезбеди трајну/привремену локацију/е за измештање ТС у оквиру предметне катастарске парцеле или неку другу блиску локацију, и да се посебним захтевом обрати ЕДС-у Огранак Земун Кеј Ослобођења 15 Земун за измештање угрожене/их ТС са припадајућим 10 и 1 kV водовима.

**5. Општи услови**

- Ови Услови имају важност 24 месеца, односно до истека рока важења локацијских услова издатих у складу са њима.
- Инвеститор објеката тј.Странка због чије изградње је потребна заштита и измештање постојећих ЕЕО, дужан је да реши све имовинско-правне односе који су проузроковаи измештањем, заштитом постојећих ЕЕО.

Прилог:
– обавештење о начину измирења трошкова обраде захтева

Доставити:
- Наслову
- 01110, 82110
- архиви

МИЛАН РАОНИЋ 011807064 Sign

Digitally signed by МИЛАН РАОНИЋ 011807064 Sign
Date: 2025.01.17 12:33:58 +01'00'

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Директор техничког система

20

Иван Мелих струк.маст.инж.ел.рач.

ДРАГАН АНЂЕЛКОВИЋ
010989208 Sign
Digitally signed by ДРАГАН АНЂЕЛКОВИЋ 010989208 Sign
Date: 2024.12.25 13:23:31 +01'00'

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО
„ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" БЕОГРАД

**Република Србија**
**Министарство грађевинарства,**
**Саобраћаја и инфраструктуре**

**Број: 130-00-UTD-003-1495/2024**
**Кл. знак: 0-1-2 РЦО БГ**
**Датум:**

**Бр. предмета у комуникацији подносиоца захтева и НО: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**
**Бр. предмета у комуникацији НО и ИЈО: ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-19/2024**
**Лице на чије име ће гласити налози за плаћање, акти и решења:**
**"DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD"**

**Предмет: Услови за израду локацијских услова за изградњу новог објекта на кп. бр. 2442/1 КО Земун**

На основу вашег захтева **ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024** од 04.12.2024. године (код нас заведен под бр. **130-00-UTD-003-1495/2024** од 18.12.2024. године) поднетог у име инвеститора „DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD" и достављене документације у електронском облику, обавештавамо Вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у непосредној близини предметног објекта нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије" А.Д.

2. Према Плану развоја преносног система за период од 2022. године до 2031. године и Плану инвестиција, у непосредној близини предметног објекта није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије" А.Д.

3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромрежа Србије" А.Д. нема посебних услова за потребе издавања локацијских услова за изградњу новог објекта на кп. бр. 2442/1 КО Земун.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за одржавање ВНВ, РЦО Београд, Ровињска 14, 11000 Београд и Немањи Грујићу на тел. 011/3043-566.

С поштовањем,

Извршни директор за пренос
електричне енергије

Бранко Ђорђевић, дипл. инж. ел.

Копије доставити:

- Наслову
- Сектор за одржавање ВНВ, РЦО Београд
- Служба за одржавање ВНВ, РЦО Београд
- Архива

Предметна
парцела
КО ЗЕМУН
ЗЕМУН
2636
2442/1
2494/2
2472
2473
2474
2475
2476
2477
2478
2479
2480/1
2480/3
2481
247/1
247/2
6774
221/5
221/7
2468
2470
999
989/7
989/3
1002
6822
1138/4

Мије Ковачевића 4
11050 БЕОГРАД
Србија

Текући рачун: **205-487-82**
ПИБ: **100003603**
М.Б: **07045000**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
**ГРАДСКА ЧИСТОЋА**

Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
11000 Београд
ул. Немањина бр.22-26

*наш број: 20193*
*ваш број:* ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-14/2024
*датум*: 18.12.2024.год.

## ПРЕДМЕТ: Услови за израду локацијских услова

Поводом захтева број ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-14/2024 од 17.12.2024. којим вам се Инвеститор **„DANUBE RIVERSIDE“** д.о.о. из Београда, ул. Жанке Стокић бр.39, обратио за издавање нових локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса у Булевару Николе Тесле, на КП 2442/1 КО Земун, достављамо вам следеће услове из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“:

За евакуацију комуналног отпада из 4 објекта планирана за становање, пословање и угоститељство на предметном простору, инвеститор је у обавези да набави укупно **152 метална контејнера** запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, чији је потребан број обрачунат према важећем нормативу: 1 контејнер на 800m² корисне површине сваког објекта појединачно.

У складу са *Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом* („Сл. лист града Београда“ бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, ***у оквиру граница парцеле (комплекса)*** намењене изградњи предвиђених објеката или у смећарама ***унутар самих објеката***, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем и обезбеђеним условима за одржавање њихове хигијене. Ручно гурање контејнера ком. радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15m од места за њихово постављање до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Саобраћајни прилаз до локације судова за смеће мора бити прилагођен карактеристикама ком. возила, чије су габ. димензије: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5m, а двосмерна 6,0m, са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити несметану проходност или слободан простор за окретање ком. возила, због забране њиховог кретања уназад.

У циљу ефикасније организације простора, уместо великог броја потребних контејнера поменутих карактеристика, могуће је набавити **прес контејнере** запремине **5m ³-** габ.димензија: 3,78x1,90x1,65m или **10m³** - 4,77x2,12x2,06m са снагом пресе 1:5, који ће бити постављени на неки од поменутих начина. Сви прес контејнери морају бити прикључени на ел. напон, обележени ознаком припадности предметном објекту, набавља их инвеститор и сервисира по потреби. Возила за њихово одвожење су димензија: 2,5x7,3x4,2m и неопходно им је обезбедити неометан прилаз сваком прес контејнеру са задње стране, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном кретању возила уназад које износи 30m. За качење дизалице, неопходно је оставити простор од најмање 0,5m са бочних страна прес контејнера. Како не би дошло до оштећења таваница приликом проласка возила, мора се водити рачуна о њеној висини која на сме бити мања од 4,5m

Идејним решењем, Инвеститор је предвидео набавку 8 прес контејнера запремине **5m³**, који би били постављени у централној ћубрани (смећари) у приземљу стамбене куле, са омогућеним неометаним прилазом за ком. возила преко интерне саобраћајнице која пролази кроз комплекс. У прес контејнере би се одлагао и пресовао ком. отпад из просторија за дневно депоновање смећа свих објеката, а за овај део посла се морају ангажовати одговорна лица која нису радници овог Предузећа.

*<u>С обзиром да је централна смећара ограниченог простора, ком. возилима би био отежан приступ до 8 прес контејнера и њихов утовар, па је Инвеститор предложио набавку и постављање 4 прес контејнера од **10m³** (1 резервни прес контејнер ће служити за пуњење, док су остала 3 на пражњу), **што је прихватљиво решење.**</u>*

При техничком пријему, неопходно је присуство представника ЈКП „Градска чистоћа“, који ће утврдити да ли је све наведено испоштовано на терену и укључити објекте у *оперативни план* за одношење смећа.

Обрадила:
*Вера Јанков*

Тел: **+381 11 3314 000**; Факс: **+381 11 2084 375;**
e. **infocentar@gradskacistoca.rs;** W. **www.gradskacistoca.rs**

Дигитално потписано
Jankov Vera
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
18.12.2024. 13:36:26

Република Србија
**ГРАД БЕОГРАД**
Градска управа града Београда
**Секретаријат за јавни превоз**
Ул. 27. марта 43-45
11000 Београд
XXXIV – 03 Бр. 346.9 – 157/2024
03.01.2025.
**ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**

Београд
www.beograd.rs

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Поштовани,

На основу захтева "Danube Riverside doo", Жанке Стокић 39, Београд, за достављање захтева за израду локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун, Секретаријат за јавни превоз издаје следеће саобраћајно-техничке услове:

**1.** Секретаријат за јавни превоз задржава постојеће трасе аутобуских линија ЈЛП-а дуж Булевара Николе Тесле у категорији уличне мреже - улица првог реда, и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.

Укупна часовна фреквенција возила ЈЛП дуж улице Булевар Никола Тесла (линије 15, 84, 704, 706, 707) износи 38.02 воз/час на интервалу слеђења возила од 1.58 минута.

**2.** Након планираног продужења улице Владимира Поповића и спајања са улицом Булевар Николе Тесле, доћи ће до значајних промена у саобраћајној ситуацији предметног подручја и повећања протока возила. У складу са тим, Секретаријат за јавни превоз планира увођење жуте траке улицом Булевар Николе Тесле у оба смера, у циљу очувања адекватног нивоа поузданости и безбедности система ЈЛП.

**3.** Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у вези регулације улица и позиције стајалишта према "ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 11 И ДЕЛА БЛОКА 10, ГО ЗЕМУН И НОВИ БЕОГРАД, Службени лист Града Београда 113/24".

**4.** Задржава се постојеће стајалиште "Хотел Југославија" (линије 15, 84, 704, 707) на постојећој позицији изграђено на коловозу у дужини стајалишног платоа од око 30.0 m све до измештања на планску позицију.

**5.** Задржавају се постојеће приступне саобраћајнице у зони раскрсница Булевар Николе Тесле – Алексиначких рудара и Булевар Николе Тесле – Булевар маршала Толбухина.

**6.** Према "ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 11 И ДЕЛА БЛОКА 10, ГО ЗЕМУН И НОВИ БЕОГРАД, Службени лист Града Београда 113/24" колске приступе планирати са приступних саобраћајница које имају семафорисан прикључак на улицу Булевар Никола Тесла у зони раскрсница са улицама Алексиначких рудара и Булевара маршала Толбухина. Према саобраћајној анализи у оквиру планског документа, могуће је планирати колски приступ (приступ хотелу у овом случају) са Булевара Никола Тесла типа улив, без могућности коришћења као излаза, на минимум 25.0 m од планиране позиције стајалишта јавног линијског превоза. Колски приступ из Булевара Никола Тесла планирати са упуштеним ивичњаком. Колске приступе са приступних саобраћајница планирати што даље од раскрсница.

**7.** На прикључцима приступних саобраћајница на Булевар Никола Тесла обезбедити зоне захтеване прегледности у складу са категоријом јавног пута.

**8.** Геометријске елементе колског улива из Булевара Никола Тесла и прикључка приступних саобраћајница, пројектовати на начин да се омогући прописно и безбедно кретање меродавног возила (аутомобил, доставно, туристички аутобус и др.) које ће приступати комплексу из примарне уличне мреже

ка блоку, односно, пројектовати радијусе скретања меродавних возила тако да приликом уласка истих не формирају ред на стајалишту јавног превоза, не прелазе у суседну саобраћајну траку, не ометају кретање возила јавног превоза и не угрожавају безбедност саобраћаја. Извршити проверу криве трагова за меродавна возила која ће приступати грађевинској парцели.

**9.** Планирати пешачке комуникације у континуитету до позиције стајалишта у функцији обезбеђења неопходног нивоа безбедности пешака и корисника јавног линијског превоза. Обезбедити адекватно осветљење у зони стајалишта и дуж траса пешачких комуникација у циљу обезбеђивања урбане безбедности.

**10.** Пешачке комуникације у континуитету до стајалишта ЈЛП-а пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС" бр. 22/2015), у циљу омогућавања безбедног приступа корисника стајалишту.

**11.** Бициклистичке стазе планирати иза стајалишног платоа ширине 3.0 m са заштитном зоном од 0.5 m, тако да не ометају улазак/излазак путника из возила ЈЛП-а, кретање, заустављање и полазак возила ЈЛП-а у зони стајалишта.

**12.** Саобраћајну сигнализацију пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза, као и безбедан приступ путника превозном подсистему. Саобраћајну сигнализацију пројектовати у складу са ЗАКОНОМ О БЕЗБЕДНОСТИ САОБРАЋАЈА НА ПУТЕВИМА ("Сл. гласник РС", бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020 - др. закон и 76/2023), ПРАВИЛНИКОМ О САОБРАЋАЈНОЈ СИГНАЛИЗАЦИЈИ ("Сл. гласник РС", бр. 85/2017, 14/2021 и 21/2024) и СРПС-ом.

**13.** Контејнере за смеће и приступ комуналних возила планирати ван стајалишта тако да не ометају функционисање јавног линијског превоза.

**14.** Прикључке приступних саобраћајница и колски приступ са јавне мреже саобраћајница, регулационо, нивелационо и конструкционо уклопити у постојеће стање тако да регулација и нивелација у Булевару Никола Тесла буде усклађена према техничким карактеристикама меродавних возила јавног линијског превоза.

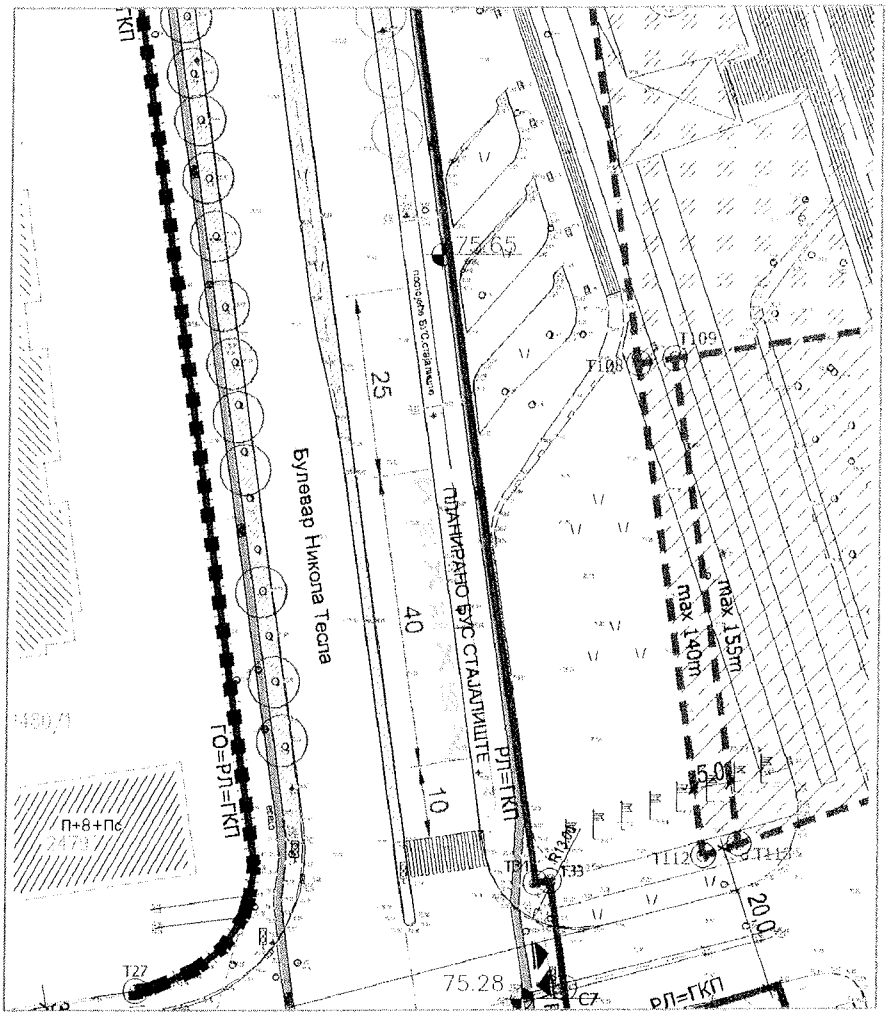
**15.** Уколико се поставља систем за регулисану контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели иза регулационе линије, тако да меродавно возило које чека приступ на грађевинску парцелу не омета јавни превоз у Булевару Никола Тесла.

**<u>Стајалишта ЈЛП-а:</u>**

**16.** Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојеће аутобуско стајалиште јавног превоза у Булевару Николе Тесле, у смеру ка Земуну све до измештања на планирану позицију:

- Постојеће стајалиште „Хотел Југославија" у смеру ка Земуну, налази се на коловозу у дужини од 30.0 m и ширини стајалишног платоа од 3.0 m, на око 100.0 m од најближе попречне ивице коловоза јужне приступне саобраћајнице;

- Планирана позиција предметног стајалишта предвиђена је на коловозу у дужини од 40.0 m у правцу и ширини стајалишног платоа од 3.0 m, почетак стајалишта је планиран око 67.0 m од најближе попречне ивице коловоза јужне приступне саобраћајница а крај стајалишта је планиран на 10.0 m од пешачког прелаза. Постојеће стајалиште неопходно је изместити за око 34.0 m уназад ка улици Алексиначких рудара. Планирати колски приступ типа улив у Булевару Никола Тесла на 25.0 m од почетка планиране позиције стајалишта (Слика 1.).



Слика 1. Планирана позиција стајалишта "Хотел Југославија"

**17.** Како би се реализовао колски приступ типа улив у предметни комплекс, потребно је изместити наведено стајалиште на планирану локацију која је дефинисана у приложеној графичкој документацији према условима Секретаријата за јавни превоз, о трошку инвеститора.

**18.** У оквиру "Пројекта за грађевинску дозволу" према "Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл. гласник РС бр. 73/2019)" приказати колски приступ на постојећу саобраћајницу Булевар Никола Тесла кроз "Пројекат за коловозну конструкцију" и "Пројекат саобраћаја и саобраћајне сигнализације" којим ће такође бити приказана и нова позиција стајалишта.

**19.** Обавезује се Инвеститор да у складу са условима Секретаријата за јавни превоз изради *Пројекат измештања стајалишта ЈЛП-а у зони предметног комплекса у Булевару Никола Тесла* и да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, измести наведено стајалиште како би се изградио колски приступ типа улив за приступ предметном комплексу. Реализацијом наведеног пројекта и измештањем предметног стајалишта са постојеће локације се омогућава изградња и употреба колског приступа - улива на грађевинску парцелу. Измештање предметног стајалишта представља ограничење на парцели. Предметном техничком документацијом обухватити измештање постојећег урбаног мобилијара: електронског стајалишног стуба и надстрешнице према условима Секретаријата за јавни превоз.

**20.** Планирати на стајалиштима ширину стајалишног платоа од 3.0 m због постављања нових електронских стубова са најавом наиласка возила. Стајалишне платое на тротоару пројектовати са висином од 12cm од нивоа коловоза и са адекватним приступним рампама за пешаке.

**21.** Пројектом измештања стајалишта ЈЛП-а на планирану позицију стајалишта (које ће поред осталог бити и у функцији садржаја на предметној грађевинској парцели), предвидети стајалишни фронт за возила ЈЛП-а на коловозу у десној саобраћајној траци у дужини од минимум 40.0 m у правцу. Пројектовати стајалишни плато интегрисан у тротоар у дужини од минимум 40.0 m у правцу и ширини од

минимум 3.0m целом дужином стајалишног платоа у континуитету због постављања надстрешнице (оса темеља надстрешнице позиционира се на 2.7m од ивице коловоза). Стајалишни плато пројектовати са висином од 12cm од нивоа коловоза и оивичити га целом дужином ивичњацима са вертикалним лицем.

**22.** На позицији планираног стајалишног платоа не планирати нове колске приступе објектима и паркинг просторима.

**23.** Пројектовати позицију пешачког прелаза тако да возила ЈЛП-а приликом заустављања на стајалишту, не ометају прелазак пешака на пешачком прелазу, удаљеност стајалишта од пешачког прелаза мора бити минимум 10.0 m.

**24.** На новој позицији стајалишта ЈЛП-а, због измештања надстрешнице и електронског стајалишног стуба потребно је обезбедити напајање електричном енергијом повезивањем на јавну расвету.

**25.** У оквиру предметног пројекта на планираним позицијама стајалишта обележити позиције темеља стајалишног стуба и надстрешнице и приказати напајање електричном енергијом према условима Секретаријата за јавни превоз.

**26.** Задржава се постојећа урбана опрема на стајалишту пројектована према КАТАЛОГУ УРБАНЕ ОПРЕМЕ за уређење и опремање јавних површина на делу територије Града Београда обухваћене Генералним урбанистичким планом у оквиру „Одлука о комуналном реду, Службени лист Града Београда, бр. 10/11, 60/12, 51/14, 92/14, 2/15, 11/15, 61/15, 75/16, 19/17, 50/18, 92/18, 118/18, 26/19, 52/19, 60/19, 17/20, 89/20, 106/20, 138/20, 152/20, 40/21, 94/21, 101/21, 111/21, 120/21, 19/22, 96/22, 109/22, 41/23, 65/23, 12/24, 114/24".

**27.** Локације стајалишта су опредељене у зависности од пружања траса линија, поштујући принципе препоручених међустаничних растојања за предметну зону града, постојећих центара атракције и растера уличне мреже.

**28.** Преко планиране позиције стајалишног платоа не планирати колске приступе и приступе паркинг просторима. Према "Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX), Сл. лист града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23), преко стајалишних платоа није могуће планирати прилаз паркинг просторима;

**29.** На планираном стајалишном платоу, о трошку инвеститора планирати изградњу новог стајалишног платоа у дужини од 40.0 метара у правцу, ширини платоа од 3.0 метара, висини стајалишног платоа од 12cm од нивоа коловоза, измештање електронског стајалишног стуба и надстрешнице – изградња нових темеља, измештање дрвореда и стубова расвете тако да не ометају улазак/излазак путника из возила на стајалишту (на минимум од 1.2 m од ивице коловоза), обезбеђивање напајања електричном енергијом од стуба расвете за електронски стајалишни стуб и надстрешницу, не планирање инсталација у зони темеља електронског стај. стуба и надстрешнице и планирање подлога за вођење слепих и слабовидих особа.

**30.** Предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са предметног комплекса.

**31.** Решетке шахтова кишне канализације пројектовати ван површине коловоза, односно применити шахтове са вертикалним лицем интегрисаним у ивичњак. У оквиру стајалишних платоа планирати решетке шахтова тако да стајалишни плато буде у истом нивоу целом дужином.

**32.** Приликом извођења радова не планирати колски приступ из Булевара Никола Тесла већа са приступних саобраћајница. Обезбедити грађевинском оградом и дугим мерама подручје радова у зони стајалишта ЈЛП и дуж тротоара којима путници долазе до стајалишта у свему према законским актима.

**<u>Технички услови за постављање електронскогх стајалишног стуба и надстрешнице:</u>**

**33.** На планираном стајалишту *Пројектом за грађевинску дозволу* планирати постављање електронског стајалишног стуба на почетак стајалишног платоа. Оса оба темеља ел. стајалишног стуба планирана је управно на осу саобраћајнице на 1.0m од почетка стајалишног платоа.

Планирати постављање информационог ЛЕД тотема - електронског стајалишног стуба (са два темеља на осовинском растојању од 1.41m) на позицији стајалишта ЈЛП. Електронски стајалишни стуб се поставља на почетак стајалишног платоа. Осу оба темеља ел. стајалишног стуба планирати управно на осу саобраћајнице на 1.0m од почетка стајалишног платоа.

Осу прве темељне стопе ел. стајалишног стуба (стуб ближи регулационој линији) планирати на 2.7m од ивице коловоза (у вертикалној равни осе стубова надстрешница). Осу друге темељне стопе ел. стајалишног стуба (стуб ближи ивици коловоза) планирати на осовинској удаљености од 1.41m од првог ел. стајалишног стуба или на осовинској удаљености од 1.29m од ивице коловоза. Према усвојеним

условима, најближа тачка електронског стајалишног стуба ка коловозу треба да буде на растојању од минимум 1.2m од ивице коловоза.

У висини стајалишног стуба обележити хоризонталном сигнализацијом на коловозу ознаку места резервисаног за стајалиште ("жуто БУС") у дужини стајалишног платоа.

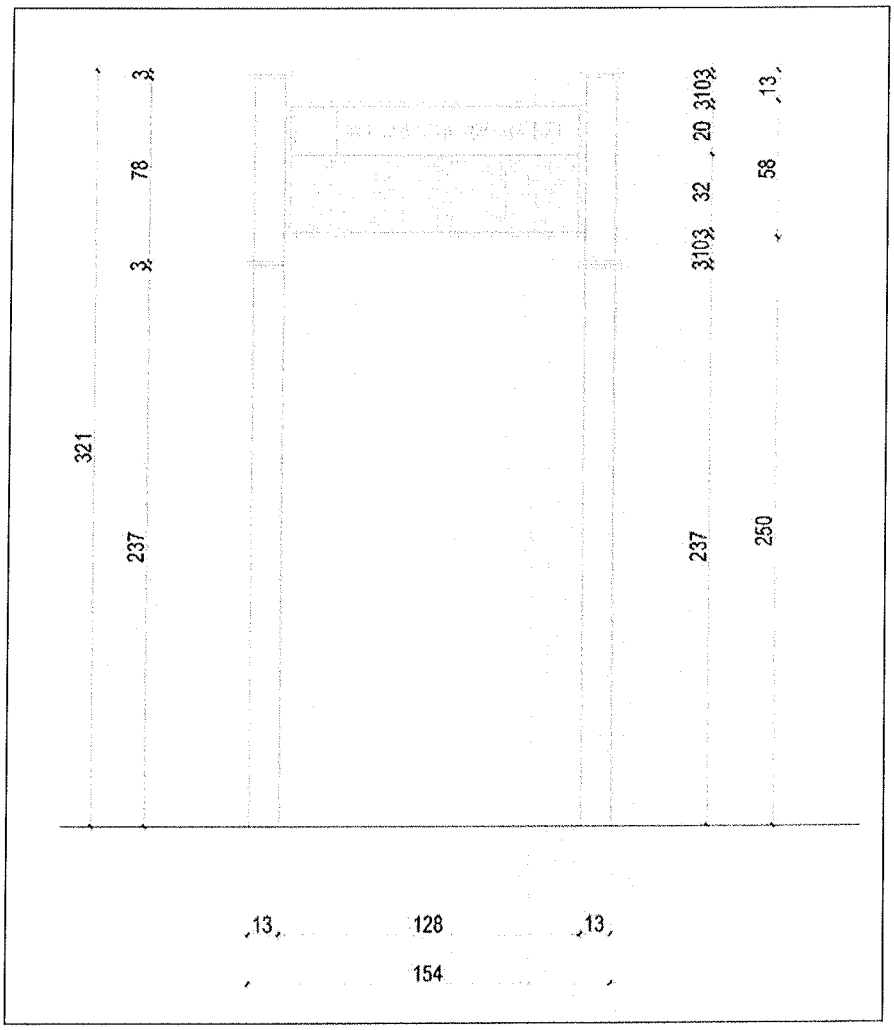
Информациони ЛЕД тотем – електронски стајалишни стуб на стајалиштима може бити димензија ЛЕД табле од минимум 32" (ТИП 1 - са три или четири редова лед натписа) или 42" (ТИП 2 - са пет или шест редова лед натписа).

Основна конструкција информационог ЛЕД тотема – електронских стајалишних стубова је формирана од два челична стуба пречника Ø13cm, који су антикорозивно заштићени и бојени у RAL 7022. Стубови се постављају анкеровањем на претходно изведене армирано бетонске темеље диманзија 40x40x40cm. У горњој зони између стубова који су повезани челичним флаховима и челичним кутијама, статички одређеним, поставља се ЛЕД панел. У горњој зони изнад ЛЕД панела поставља се просветљена табла са грбом града Београда, ознакама стајалишта и линија јавног линијског превоза (Слика 2а и 2б. Изглед електронског стајалишног стуба ТИП 1 и ТИП 2).

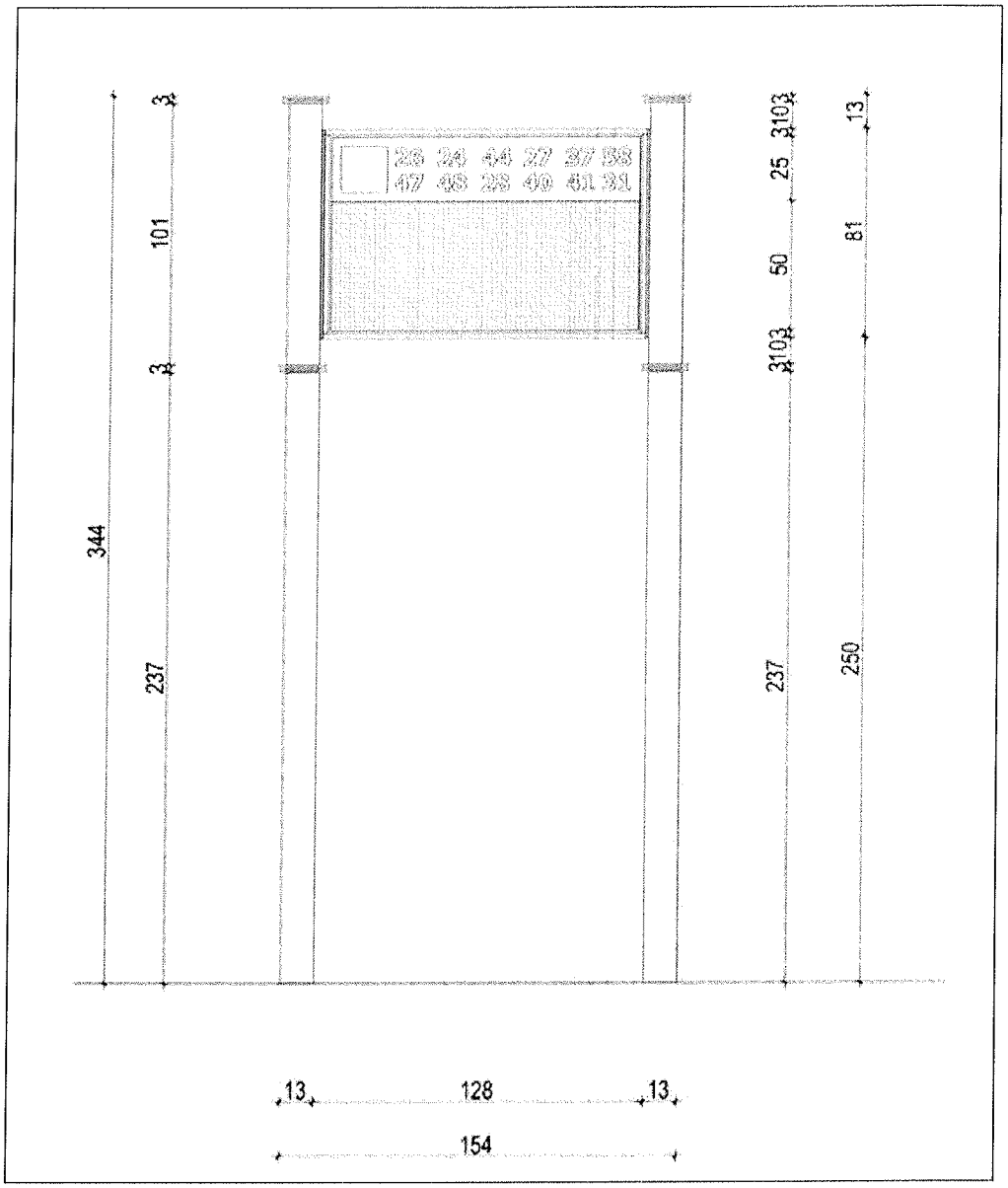
Електронски стајалишни стуб опремити напојним каблом, који се кроз стуб разводи до места прикључења ЛЕД панела са свим сигурносним склопкама. Спровођење напојног кабла до електронског стајалишног стуба изводи се од стуба јавне расвете (тзв. полудневна - ноћна ел. енергија).

Након монтаже ел. стајалишног стуба и постављања вијака на анкере и темељну стопу, завршна површина стајалишног платоа, пешачке стазе или тротоара, доводи се у функционално стање, односно изнад темељне стопе и плоче изводи се завршни слој асфалта, бехатона плоча или др.

За електронски стајалишни стуб извршити напајање електричном енергијом од стуба расвете и спровести напајање до темељне стопе стуба најближег регулационој линији.




Слика 2а. Изглед електронског стајалишног стуба – ТИП 1




Слика 2б. Изглед електронског стајалишног стуба – ТИП 2

**34.** На предметном стајалишту *Пројектом за грађевинску дозволу* планирати постављање модела надстрешнице са „city-light" витринама. Модел надстрешнице планирати са четири темељне стопе. Пројектовати надстрешницу (5.2 x 1.5 m) тако да поседује три темељне стопе на међусобном хоризонталном растојању по оси: (1) - 1.3 m - (2) – 3.9 m - (3). Осу све три темељне стопе надстрешнице планирати на 2.7 m од ивице коловоза.

Прву темељну стопу надстрешнице по вертикалној оси планирати на 5.0m од стајалишног стуба или 6.0m од почетка стајалишног платоа.

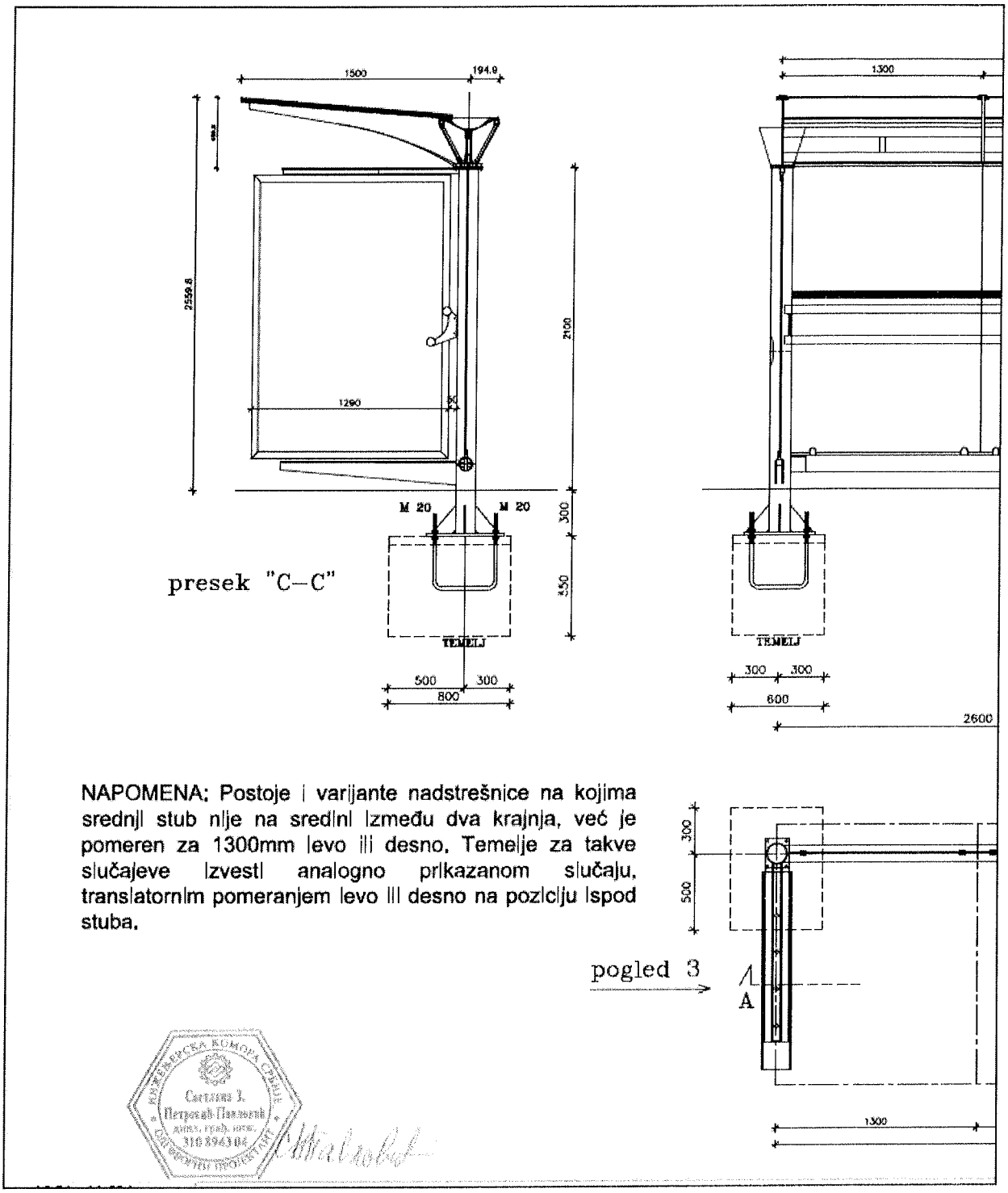
Темељне стопе надстрешнице су димензија 0.6x0.8x0.55m и граде се од бетона марке МБ30. Горња висина темељне стопе се налази на 0.3m од горње ивице стајалишног платоа (бехатон плоче), односно доња на 0.85m. Оса анкера и стуба надстрешнице је екцентрична у односу на темељну стопу у димензијама 0.5m до коловоза и 0.3m у делу иза стуба надстрешнице (Слика 3а. и 3б.). Стуб надстрешнице је димензија: обима 0.42m и радијуса r=0.135 m.

На позицији стајалишног платоа због постављања надстрешнице, потребно је обезбедити напајање електричном енергијом за рекламну витрину на надстрешници. Напојни вод са сталним напајањем електричном енергијом потребно је спровести у оси темељне стопе првог стуба надстрешнице најближег електронском стајалишном стубу, односно, на позицији од 2.7 m од ивице коловоза и 6.0 m од почетка стајалишног платоа, односно 5.0 m од стајалишног стуба.

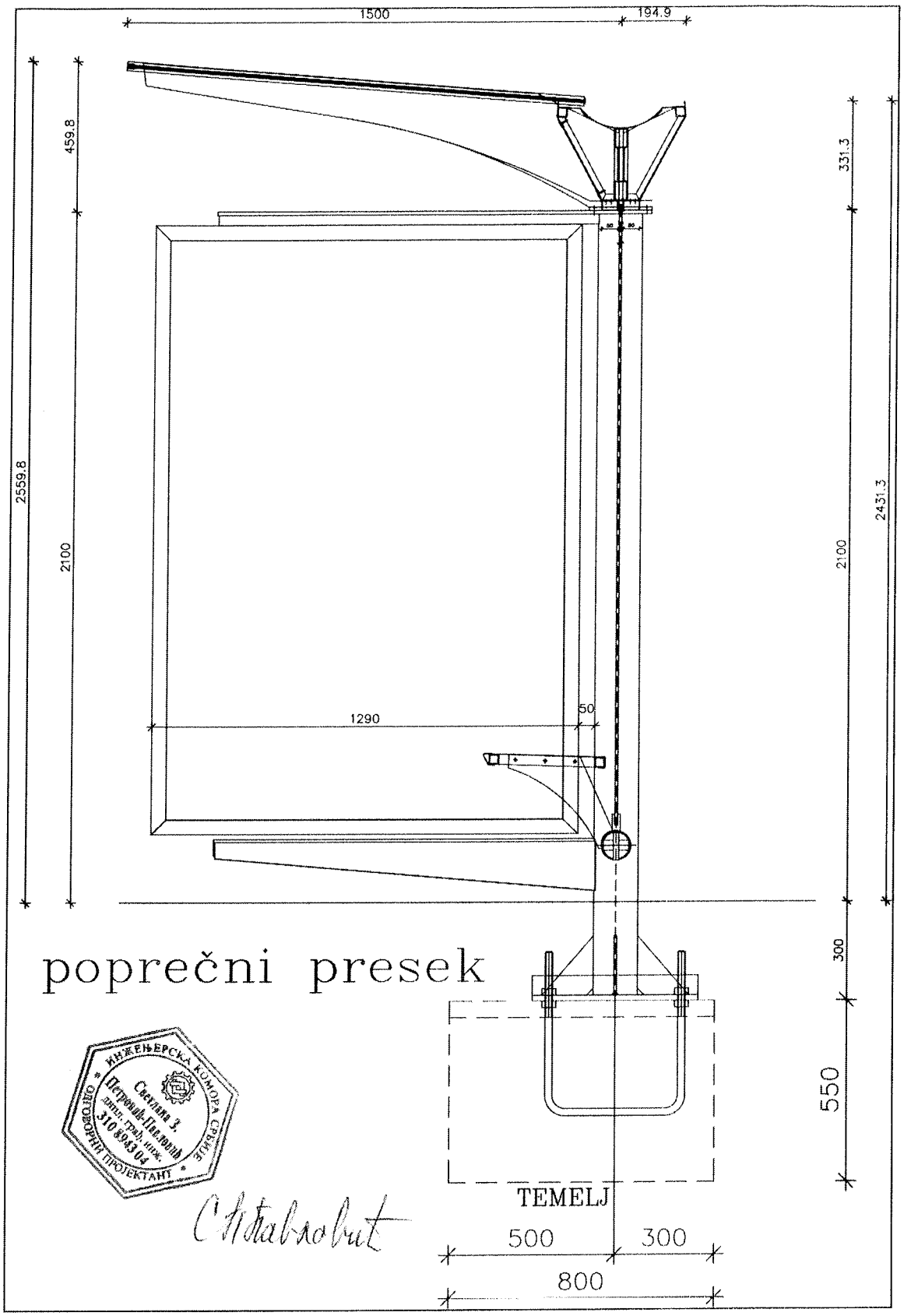
Према усвојеним условима, најближа бочна ивица надстрешнице треба да буде на растојању 1.2 m од ивице коловоза.

Трасе каблова линијске инфраструктуре у зони стајалишта пројектовати на безбедној удаљености од темеља стајалишних стубова и темеља надстрешница.

За рекламну витрину на надстрешници извршити напајање електричном енергијом повезивањем на јавну расвету. Напојни вод са сталним напајањем електричном енергијом потребно је спровести у оси темељне стопе првог стуба надстрешница најближег ел. стајалишном стубу.




Слика 3а. Позиције стубова надстрешница




Слика 3б. Попречни пресек стубова надстрешница

**35.** На стајалишту је пројектована урбана опрема према КАТАЛОГУ УРБАНЕ ОПРЕМЕ за уређење и опремање јавних површина на делу територије Града Београда обухваћене Генералним урбанистичким планом у оквиру "Одлуке о комуналном реду, Службени лист Града Београда бр. 10/11, 60/12, 51/14, 92/14, 2/15, 11/15, 61/15, 75/16, 19/17, 50/18, 92/18, 118/18, 26/19, 52/19, 60/19, 17/20, 89/20, 106/20, 138/20, 152/20, 40/21, 94/21, 101/21, 111/21, 120/21, 19/22, 96/22, 109/22, 41/2023, 65/2023, 12/2024, 114/24".

**36.** Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред саобраћајне површине којом саобраћају возила јавног превоза, потребно је Секретаријату за јавни превоз доставити ПРОЈЕКАТ ПРИВРЕМЕНОГ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА И БЕЗБЕДНОГ ФУНКЦИОНИСАЊА ЈАВНОГ ЛИНИЈСКОГ ПРЕВОЗА током извођења радова, у складу са законском регулативом у циљу добијања Сагласности на посебну организацију саобраћаја и измену режима јавног превоза на територији града Београда.

- У прилогу графика

С поштовањем,

**в.д. заменика начелника Градске управе града Београда -**
**Секретар Секретаријата за јавни превоз**

**Радован Кремић**

Доставити:
- Наслову
- а/а

РАДОВАН КРЕМИЋ 012667587 Sign

Digitally signed by РАДОВАН КРЕМИЋ 012667587 Sign Date: 2025.01.03 13:27:03 +01'00'

Дигитално потписано
Joksimović Vesna
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
18.12.2024. 12:14:18

ЈКП
ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ
БЕОГРАД

Устаничка 64
11050 Београд 22, ПАК 164606, Србија
тел.: +381 11 4405 101
факс: +381 11 4405 199
office@bg-osvetljenje.rs
www.bg-osvetljenje.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

За издавање локацијских услова стамбено пословни комплекс са подземном гаражом спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржај), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун

Према вашем допису **ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**,од 17.12.2024. а заведеним код нас под **Т-6060 од 18.12.2024.године**, обраћамо Вам се у циљу достављања тражених информација:

**1**. Постојећа инсталација јавног осветљења, која се налази на предметној локацији, **ако ће бити укинута, мора бити замењена новом инсталацијом јавног осветљења,** која ће представљати одговарајуће алтернативно решење.

Унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини предвидети заштиту и измештање свих стубова јавног осветљења са пратећом инсталацијом, који ће бити директно угрожени планираном изградњом, уз задржавање свих постојећих електричних веза.

За све време извођење радова, као и након завршетка радова, мора се водити рачуна да сваки део постојећих саобраћајница (које се налазе унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини), мора у сваком тренутку бити адекватно осветљен (за време рада система јавног осветљења на територији града Београда).

***2. Место и начин прикључења:***

Новопројектовану инсталацију јавног осветљења напојити преко новопостављеног ормана јавног осветљења.

Уколико се са техничког или аспекта фазног извођења радова испостави да је то неопходно, поставити потребан број додатних разводних ормана јавног осветљења који ће напајати новопројектовану инсталацију јавног осветљења на предметној локацији или један њен део.

Прикључење новопостављених разводних ормана јавног осветљења на електродистрибутивну мрежу извршити према важећим условима Електродистрибуције Београд.

Новопостављени разводни ормани морају бити ROR – 6p са **МТК уређајем** и мерном групом. Ормани морају бити постављени на приступачном месту према важећим прописима и правилницима.

У случају да се новопројектована инсталација јавног осветљења, или један њен део, прикључује на постојећу мрежу јавног осветљења неопходно је тражити одобрење за прикључење од Секретаријата за енергетику- Градске управе Града Београда

### *3.Избор опреме:*

Изабране светиљке морају бити производ за који мора бити достављен извод из каталога са подацима о IP и IK заштити (IP ≥ 65, IK ≥ IK0,8), сагласно стандардима SRPS/IEC/EN 60598, 62262, 62471.

Све светиљке за јавно функционално осветљење морају да буду опремљене тако да је омогућено њихово једноставно повезивање инсталационим кабловима Y-3x1,5mm$^2$ или Y- 3x2,5 mm$^2$ . Минимални гарантни рок за светиљке је 2 године.

Изабрани стубови уколико су метални, морају бити опремљени ревизионим отворима, стандардним прикључним плочицама, сагласно стандардима EN 40.

Прикључна плочица у стубу мора да буде тако уграђена како би се на исту могло прикључити највише три кабла типа PP00-A 4x25 mm$^2$. Уз графичку документацију приложити из каталога стуба детаљ темеља. Стуб мора бити постављен тако да му отвор са поклопцем у доњем сегменту стуба (ревизиони отвор), буде увек на супротној страни од смера вожње. Пре постављања стубова, извођач и надзорни орган морају извршити тачно обележавање стубних места (колчење). Растојања између стубова морају одговарати размацима са ситуационог плана, уколико не постоје оправдани разлози за одступање.

Напомена:

Обавезан део техничке документације је фотометријски прорачун, на основу кога ће се вршити избор светиљки и стубова, као и њихова диспозиција.

### *4.Избор и траса каблова:*

Предвидети кабл типа PPOO-A 4x25 mm$^2$, у рову, од стуба до стуба. На свим местима где долази до пресецања или укрштања трасе кабла са саобраћајницом или пешачком стазом, урадити кабловску канализацију PVC цевима Ф100 mm и кроз њих положити кабл јавног осветљења. Уколико буде потребе, на појединим местима користити одговарајућа гибљива црева.

За извођење надземне мреже јавног осветљења препоручљиво је користити кабл XOO-A 2x16 mm$^2$, односно XOO-A 4x16 mm$^2$.

У стубу, од разводне плочице до светиљке поставити кабл **минимално**г пресека PP-Y 3x1.5 mm$^2$.

Међусобно растојање енергетских каблова у истом рову треба да буде најмање 0.07 m, при паралелном вођењу, односно, 0.2 m при укрштању. Ако се у исти ров полажу каблови ниског и средњег напона или више каблова средњег напона, једни од других треба да буду одвојени затвореним низом опека или неким другим изолационим материјалом.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0.8 m у насељеним местима и 1.2 m изван насељених места. Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се полагањем кабла у заштитну цев постављену хоризонталним бушењем без раскопавања пута.

Размак кабловског вода од пута при паралелном вођењу треба да износи:

- За аутопут и пут првог реда најмање 5 m,
- За путеве испод првог реда најмање 3 m.

При измештању водова, водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом, која не изазива оштећења изолација.

Код формирања трасе, односно положаја стубова и њиховог међусобног размака, водити рачуна о положају суседних објеката и других инсталација, те конфигурацији терена дуж трасе.

Приликом полагања кабла потребно је да се води рачуна о другим подземним инсталацијама и објектима. Радове треба извести у складу са Техничким препорукама ЕПС-а, односно ЕДБ-а, као и осталим важећим прописима и стандарсима из ове области.

Не препоручује се полагање каблова ако је спољна температура нижа од +5°C. У супротном треба претходно загрејати кабл и што је могуће брже га положити. Загревање се врши тако што се кабл на бубњу држи 36 до 48 часова у просторији у којој је температура 10°C до 20°C. Брзо загревање кабла могуће је постићи пропуштањем електричне струје густине 5 A/mm$^2$ у трајању око 1 сат, при чему се мора водити рачуна да се не прекорачи температура од 25°C на површини кабла.

Паралелно вођење и укрштање електроенергетских каблова са осталим комуналним инсталацијама (ТТ, водовод, канализација), и другим подземним објектима вршити према Савезним и градским прописима одговарајућих комуналних радних организација.

Паралелно вођење електроенергетских каблова са гасоводом, треба извести тако да се између спољних пречника инсталација оствари мин 2 m, а код укрштања 0.5 m. На месту укрштања кабла са гасоводом потребно је да се кабл постави у заштитну јувидур цев дебљине зида 3.5 m на дужини 3 m од укрштеног места. У близини гасовода, све земљане радове обавезно изводити ручно.

Електроенергетске каблове треба полагати слободно у земљу. На прелазима преко улица, путева и стаза, као и на свим местима где треба кабл заштитити од механичких оштећења, каблови се полажу у заштитним цевима, односно кабловској канализацији. Каблови се полажу ручно или применом механизације. При томе се морају узети у обзир дозвољени полупречници савијања и дозвољене вучне силе.

Дозвољени полупречници савијања за каблове типа PP00, PP41XHE-49, NPO-13 је 15D (mm), односно 15 D1, а за HP00 12 D.

Дозвољене вучне силе преко затезне чарапице су за тип PP00 ASJ, PP 41 ASJXHE-49A, XP00-AS, $5D^2$ (N), а за NPO-13A и NPZO-13 A је 3 $D^2$ (N).

На прелазима испод коловоза улица и путева, трамвајских колосека, железничких пруга, колских прелаза кроз дворишта, при прекорачењу дозвољених одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације користи се кабловска инталација.

При паралелном вођењу енергетских каблова са телекомуникационим кабловима потребно је минимално растојање од 0.5 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цеви, осим при укрштању.

При укрштању кабл може да буде испод или изнад водоводне мреже. Размак између кабла и цеви треба да износи најмање 0.3 m.

Није дозвољено вођење енергетских каблова изнад или испод топловода , осим при укрштању.

При укрштању кабл се по правилу поставља изнад топловода, а изузетно и испод топловода. Растојање енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0.6 m.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

После полагања кабла,а пре затрпавања треба извршити снимање тачне трасе кабла. На плану полагања треба иозвршити означавање укрштања са другим инсталацијама, спојна места, тачну дужину кабла, трасе и сл.

### *5. Начин заштите од кратког споја и преоптерећења и напона додира и напона кратког споја*

- Предвидети осигураче у стубу према важећим препорукама, прописима и правилницима.
- За израду уземљивача може се користити трака FeZn 25x4mm положена у земљу или неизолованом темељу као и бакарно уже Cu 35mm $^{2.}$ .За сваки стуб треба предвидети еквипотенцијалну рампу која не сме бити удаљена мање од 1.2м од темеља стуба, за заштиту предвидети обавезно нуловање.

### *6. Начин заштите од превисоког напона додира:*

- Урадити према важећим стандардима, прописима и правилницима за дату врсту инсталације.
- Прстенасти уземљивач се изводи са једним прстеном, који се полаже на дубину 0,7 до 0,8м.
  Изузетно на местима пооштрених захтева у погледу испуњења услова безбедности напона додира, може да се користи допунски уземљивач са два прстена : први прстен се поставља на дубину од 0,5м и на удаљење 1м

од ивице стуба,док се други прстен поставља на дубину 0,8м до 1м и на удаљење најмање 2м од стуба.

### *7. Примопредаја инсталација Јавног осветљења :*

***За примопредају објеката за металне стубове треба доставити :***

- Изводе из каталога и техничке цртеже за уграђене стубове којимсе недвосмисленодоказују тражене карактеристике.
- Гаранцију за уграђене стубове.
- Атест за поступак цинковања у складу са SRPS-EN1461.
- Писмена изјава произвођача да је поступак током цинковања стубова урађен према SRPS-EN1461.
- Уколико је опрема из увоза Изјава мора бити на српском или на језику са ЕУ говорног подручја.

**За примопредају објекта за све светиљке треба доставити атесте-сертификате или испитне листове којим се доказују тражени параметри IP и IK заштите према важећим СРПС ( EN ) стандардима.**

- Извештај о испитивању и мерењу електричних инсталација који треба да садржи :
  - Непрекидност заштитног проводника и проводника главног и додатног изједначења потенцијала
  - Проверу аутоматског искључења напајања
  - Проверу изједначења потенцијала

*Напомена:*

- Ови технички услови важе две године од дана издавања.
- Пре почетка извођења радова Инвеститор треба да се обрати ЈКП-у „Јавно осветљење“ Београд у циљу пружања информационих услуга, на адресу: ЈКП „Јавно осветљење“ Теодора Драјзера бр 42, 11000 Београд, имејл: office@bg-osvetljenje.rs / (011) 440-5110, и Секретаријату за енергетику, адреса: Тиршова бр. 1/III, 11000 Београд, имејл: energetika@beograd.gov.rs / (011) 360-5855.
- Након окончања радова Инвеститор се обавезује да достави по један примерак Пројекта изведеног објекта Секретаријату за енергетику, адреса: Тиршова бр. 1/III, 11000 Београд, имејл: energetika@beograd.gov.rs / (011) 360-5855 и ЈКП-у „Јавно осветљење“ Београд, адреса: Теодора Драјзера бр. 42, 11000 Београд, имејл: office@bg-osvetljenje.rs / (011) 440-5110.

**СЕКТОР ИНЖЕЊЕРИНГ**

**Весна Јоксимовић, инж. ел.**

ЈП „ПУТЕВИ БЕОГРАДА“
Седиште: 27. марта, 43-45, адреса за пријем поште: Жоржа Клемансоа бр.19/сутерен, Београд; ПАК 106014
Београд
www.beograd.rs

III бр. 350-697/24
23.12.2024.год.

Н.Д.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Предмет:** **Издавање услова за пројектовање и прикључење за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на к.п. 2442/1 КО Земун**

**Веза:** **ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**
17.12.2024. год.

У складу са вашим захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење **за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на к.п. 2442/1 КО Земун,** предмет **ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024** од 17.12.2024. год. и на основу приложене документације уз исти, **ЈП „Путеви Београда“** даје следеће услове за пројектовање из своје надлежности који се односе на контактну зону комплекса на к.п. 2442/1 КО Земун и јавних саобраћајних површина које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно Закону о путевима („Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон)), као нпр. на прикључења инсталационих водова у контактној зони, на колске приступе-улазе/излазе предметног компплекса на јавне саобраћајне површине, на заштиту јавних саобраћајних површина и тсл., сагласно динамици привођења локације намени, а на начин како је то планирано одговарајућим документима просторног и урбанистичког планирања који су основ за спровођење предметне локације и то:

1. Техничку документацију за потребе предметне изградње урадити у складу са законским и подзаконским актима који уређују област планирања и изградње и прибавити одговарајуће одобрење за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи.
2. Поступити у свему у складу са условима Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда (видети напомене).
3. Пројектном документацијом неопходно је обухватити димензионисање коловозне конструкције за колске приступе - улазе/излазе предметног комплекса на јавне саобраћајне површине (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) сагласно правилима струке (неприхватљиво је паушално дефинисање дебљине слојева коловоза, врсте материјала уграђеног у исти, начина уградње и тсл.). Уколико је колски приступ - улаз/излаз предвиђен преко тротоара упуштањем ивичњака потребно је предвидети ојачање тротоара сходно очекиваном саобраћајном оптерећењу.

4. Водити рачуна о нивелацији и комплетном систему одводњавања, тако да се у било којој фази реализације и у експлоатацији ни на који начин не угрози: ефикасно одводњавање јавних саобраћајних површина, објекти, остале површине и тсл.
5. Посебно обратити пажњу да се по добијању услова ЈКП, ЈП-а и осталих надлежних имаоца јавних овлашћења, као и сагласно важећим документима просторног и урбанистичког планирања инсталације у зони прикључења, као и евентуално предвиђене заштитне колоне/цеви, каналице, кабловска канализација, касете, галерије, коморе, канали и др., које су лоциране подземно у односу јавне саобраћајне површине, не смеју уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 цм у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 цм у случају тротоара/бициклистичке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 цм, односно дебљина тротоарске/бициклистичке конструкције до 65 цм, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљине коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције). Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/тротоарских/бициклистичких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима, постављању саобраћајне сигнализације и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима, уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке. Исти критеријуми важе и у случају паркинга у регулацији јавних саобраћајних површина.

Изузетно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. плиће положене постојеће инсталације на које се врши прикључење, зона укрштања два инсталациона вода, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу и тсл.).

Такође, у површинске слојеве коловозне конструкције допуштено је постављање елемената за систем адаптибилног управљања или регулисања саобраћаја, чије је функционисање условљено плитким постављањем.

У даљој пројектној разради, обзиром на претходно наведено у овој тачки услова, оставити могућност да се предвиди адекватна дубина инсталација у оквиру предметног комплекса.

Инсталације обележити траком упозорења.
6. Обезбедити све потребне мере везане за безбедно извођење радова, а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Приликом извођења радова извести адекватну заштиту постојећих инсталација, уколико су исте угрожене предметним радовима.

Такође, уколико се радови изводе у непосредној зони објеката/инжењерских конструкција исте изводити уз посебан опрез и уз примену свих потребних мера заштите, а неопходно је обезбедити и одговарајући заштитни размак, тако да ни на који начин не буду угрожени наведени елементи, као и да се омогуће несметани радови на њиховом одржавању, санацији и тсл.
7. У делу излаза на јавни пут, како би се спречило изношење блата, каменог агрегата, песка и тсл. на јавне саобраћајне површине, потребно је саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса урадити са чврстом подлогом и адекватном завршном обрадом (асфалтни застор, бетонски застор, застор од префабрикованих бетонских елемената, камене коцке, камених плоча и тсл.). Потребно је да делови прилазних саобраћајних површина у оквиру истог буду урађени на напред описан начин у

минималној дужини од 10 м рачунајући од ивице коловоза. Наведено се односи и на градилишне путеве уколико постоји потреба за истим.

8. Приликом извођења радова, предузети све мере заштите трупа пута од евентуалног урушавања или оштећења, оштећења других инсталација, објеката, површина, канала и тсл., а све у складу са важећим прописима, правилницима, стандардима, нормативима и тсл.

Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) која настану током изградње предметног комплекса са свим припадајућим инсталацијама, површинама и тсл. одмах поправити и вратити исте у првобитно и исправно стање.

9. Приликом извођења радова предвидети адекватно техничко решење за спој конструкција саобраћајних површина у оквиру предметног комплекса са контактним саобраћајним површинама, као и за спој са објектима (шахтови, сливници, галерије и тсл.), нпр. употребом везних трака итд.

НАПОМЕНЕ:

- Секретаријат за саобраћај Градске управе града Београда је надлежан за издавање саобраћајно-техничких услова. Услови ЈП „Путеви Београда“ се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда".
- Саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса на к.п. 2442/1 КО Земун нису у надлежности ЈП „Путеви Београда“ (изузев у смислу заштите јавног пута – видети тч. 7. услова). Наведено обзиром да су у надлежности ЈП „Путеви Београда“ јавне саобраћајне површине које представљају јавне путеве из надлежности Града Београда (појам јавног пута сагласно напред наведеном Закону о путевима). Сходно наведеном саобраћајне површине у оквиру предметног комплекса нису обухваћене овим условима изузев у смислу заштите јавног пута, а како је то дато у тч. 7. услова.
- Уколико је потребно изградити нове инсталације/прикључке/објекте и/или реконструисати/изместити постојеће у оквиру јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) које су изван предметног комплекса на 2442/1 КО Земун, а који је предмет ових услова/поднетог захтева (нпр. за потребе повезивања инсталација предвиђених у предметној катастарској парцели са мрежом инсталација итд.), исти треба да су обухваћени одговарајућим захтевом за издавање услова. Исто важи и у случају потребе за реконструкцијом/изградњом јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности Града Београда) изван предметне катастарске парцеле.
- Инвеститор је у обавези да се обрати ЈП "Путеви Београда", као управљачу јавних путева на територији града Београда, ради регулисања *накнада за коришћење јавних путева* у складу са чл. 186. Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018, 49/2019, 86/2019 – усклађени дин. изн., 156/2020 – усклађени дин. изн., 15/2021 – доп. усклађених дин. изн., 15/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 и 120/2023 - усклађени дин. изн.) и сагласно са Одлуком о накнадама за коришћење јавних путева за територију Града Београда ("Сл. лист Града Београда", бр.118/18, 26/19, 17/20, 9/21, 120/21 и 109/23).
- Пре извођења радова потребно је од стране надлежног органа за послове саобраћаја и ЈП „Путеви Београда“ прибавити одговарајуће акте у складу са чланом 4. Одлуке о заштити општинских путева и улица на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 17/20).

Такође, при изради техничке документације придржавати се одредаба напред цитиране Одлуке, као и у свим поступањима везано за реализацију објекта.

- Напред наведени услови не садрже чињенице које се односе на изградњу недостајуће инфраструктуре из важећег Закона о планирању и изградњи и пратећих подзаконских аката, укључујући и разматрање потребе за изградњом исте (недостајућих јавних саобраћајних површина) и достављање типског уговора о њеној изградњи. Услови се дају са аспекта проблематике одржавања и заштите јавних путева из надлежности Града Београда, обзиром на садашње стање преузетих обавеза ЈП "Путеви Београда".
- Елементе датих услова који се не разрађују на нивоу детаљности техничке документације која се подноси за издавање одговарајућег одобрења за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи, разрадити на нивоу Пројекта за извођење радова.

ВД ДИРЕКТОРА

Џафер Џафербеговић 508308

Digitally signed by Džafer Džaferbegović 508308
Date: 2024.12.23 15:28:30 +01'00'

Александар Милентијевић, дипл.инж.грађ.

Чувати до 2029. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 27.12.2024. год.
Обрађивач: вс А.Виријевић

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ**
**СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ**
**И УСЛУГЕ СТАНДАРДА**
**Управа за инфраструктуру**

Број 22245-4

27.12.2024. године
Б Е О Г Р А Д

Обавештење у вези са израдом техничке документације за изградњу комплекса „Danube Riverside“, Земун, доставља.

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Веза: Захтев Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024

На основу вашег захтева, за инвеститора „Danube Riverside“ д.о.о. Београд, у складу са тачком 2. и 6. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Службени гласник РС“, број 85/15), а према приложеној документацији, обавештавамо вас да за израду техничке документације за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на катастарској парцели број 2442/1 КО Земун, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Инвеститор је у обавези да у процесу изградње примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и другим подзаконским актима која регулишу предметну материју.

АВ

**НАЧЕЛНИК**
**потпуковник**
**Милош Перуничић, дипл.инж.грађ.**

Израђено у 1 (једном) примерку и достављено:
- Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, (ЦЕОП системом), и
- а/а.

Дигитално потписано
МИЛОШ ПЕРУНИЧИЋ
издавалац сертификата:
Ministarstvo odbrane i Vojska Srbije
27.12.2024. 10:37:07

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО**
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
Број: 003548674 2024
Датум: 18.12.2024. године
Немањина 22-26
Београд

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Београд**
**Немањина 22-26**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за информацију о потреби израде студије процене утицаја на животну средину за изградњу стамбено-пословнког комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун.

У складу са вашим дописом бр. ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-21/2024 од 17.12.2024. године у којем нам се обраћате са захтевом за информацију о потреби израде студије процене утицаја на животну средину за изградњу стамбено-пословнког комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун, обавештавамо вас о следећем:

На основу Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09 ), чл. 3. став 1. и 2, предмет процене утицаја су пројекти који се планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета, престанак рада и уклањање пројекта који могу имати значајан утицај на животну средину, а немају одобрење за изградњу или се користе без употребне дозволе.

На основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) утврђени су пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја - Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину - Листа II.

У предметном случају ради се о пројекту изградње стамбено-пословнког комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун и такав пројекат је сврстан у Листи II Уредбе, под тачком 12 - Инфраструктурни пројекти/подтачка 1 - Пројекти урбаног развоја: - трговачки, пословни и продајни центри;- Укупне корисне површине веће од 60.000 m² и подтачка 1 - надземни или подземни паркинг, Капацитета 1.000 места или више.

На основу напред наведеног, носилац пројекта DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD, Жанке Стокић 39, Београд је у обавези да за наведени пројекат покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног органа подношењем захтева за одлучивање о потреби процене утицаја, а у складу са чланом 8. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“ број 135/04, 36/09).

Aleksandar Dujanović 200073881

Digitally signed by Aleksandar Dujanović 200073881
Date: 2024.12.24 08:57:08 +01'00'

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**
По решењу о овлашћењу
бр. 001747986 2024
од 24.05.2024. године

**Александар Дујановић**

Доставити:
- Наслову
- Архиви

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**
**СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**
**Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија**
**ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-24/2024**
**07.4 број 217-2129/24**
**Дана 18.12.2024. године**
**Ул. Устаничка бр. 64**
**Београд**

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење

**Веза:** Захтев прослеђен дана 17.12.2024. године

Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија извршила је преглед захтева и идејног решења достављеног овом органу у име привредног друштва „Danube Riverside“ д.о.о. Београд, ул. Жанке Стокић бр. 39, Београд, у поступку издавања локацијских услова на основу усаглашеног захтева у оквиру обједињене процедуре електронским путем, за издавање услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање прикључног гасовода МОП 16bar, МРС капацитета 1000 $Nm^3/h$ улазног притиска 16bar и излазног притиска 0,1bar и гасне котларнице за потребе стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на к.п. бр. 2442/1, КО Земун, ГО Земун, Београд, у складу са чл. 20 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), и утврдила да је за издавање ових услова надлежна подручна организациона јединица – Управа за ванредне ситуације у Београду, сходно чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15).

НЕНАД ЈОЦИЋ 006859934 Sign
Digitally signed by НЕНАД ЈОЦИЋ 006859934 Sign Date: 2024.12.19 09:00:23 +01'00'

**НАЧЕЛНИК УПРАВЕ**
пуковник полиције
Ненад Јоцић

**Република Србија**
**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**
**СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**
**Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија**
**ROP-MSGI-37317-LOC-5-HPAP-1/2025**
**07.4 број 217-152/25**
**Дана 31.01.2025. године**
**Ул. Устаничка бр. 64**
**Београд**

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија, на основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23), решавајући по захтеву Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре прослеђеног дана 29.01.2025. године, достављеном у име „Danube Riverside“ д.о.о., ул. Жанке Стокић бр.39, Београд, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем ROP-MSGI-37317-LOC-5-HPAP-1/2025 издаје:

## УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на к.п. бр. 2442/1 КО Земун, Београд, у оквиру пројекта „Danube Riverside“, према достављеном Идејном решењу израђеном од стране привредног друштава „ASMEC Consultants” д.о.о. из Београда – Стари град, ул. Вишњићева бр. 19.

У вези издавања ових услова, обавештавамо вас да је у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно **применити мере заштите од пожара и експлозија утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима** којима је уређена област заштите од пожара, а посебно наглашавамо следеће услове:

1. потребно је обезбедити минимална међусобна удаљења, како од објеката у оквиру самог блока, тако и ван њега, на начин дефинисан Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18);
2. приликом фазне изградње комплекса обезбедити техничко – технолошку целину у свакој фази изградње;
3. предвидети приступни пут и плато за ватрогасна возила на начин којим се обезбеђује ефикасна интервенција ватрогасним возилом, а сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 37/88 и 23/91 и „Сл. лист СРЈ“, бр. 24/94), при чему није дозвољено позиционирање платоа за ватрогасна возила на местима на којима постоје препреке и објекти који онемогућавају и отежавају интервенцију;

4. сваки пожарни сектор објекта (нпр. сектори у којима је смештено пословање, становање и сл.) мора бити доступан преко најмање два сигурносна степеништа која воде директно до нивоа приземља, односно до крајњег излаза, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара;
5. димензионисање сигурносног степеништа предвидети на начин да се обезбеди минимална корисна ширина подеста и степенишног крака сигурносног степеништа, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара;
6. на фасадним зидовима објекта предвидети вертикална прекидна растојања између две суседне етаже, као и хоризонтална прекидна растојања на границама пожарних сектора, у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара;
7. подне, зидне и плафонске облоге на путевима и коридорима евакуације морају бити одређених карактеристика реакције на пожар одређене класе, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожар);
8. главне осе конструкције је потребно нумерисати, означити и усагласити са јединственим системом који важи за све делове објекта, укључујући гаражу, хотел, стамбену и пословну кулу, сходно одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 96/23);
9. приликом изградње подземне гараже обезбедити евакуационе излазе из гараже који се налазе у оквиру објеката који припадају другим фазама изградње комплекса;
10. излаз са етажа гараже може бити директно напоље или преко сигурносног степеништа за евакуацију које мора бити обезбеђено тако да ватра и дим не продиру на сигурносно степениште, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 31/24);
11. потребно је обезбедити претпростор који је пожарно одвојен од простора гараже, као и врата на улазу у претростор ватрогасног степеништа морају бити заокренута и морају се отварати у смеру интервенције, сходно одредбама Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара;
12. потребно је обезбедити да дужине путева евакуације од најудаљенијих тачака из подземне гараже до најближих безбедних места буду у границама одређеним у Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара;
13. приликом пројектовања ресторана у делу високог објекта куле потребно је применити одредбе строжијег прописа којим се утврђују захтеви у погледу заштите од пожара за конструкцију, материјале, опрему, инсталације и уређаје, односно одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 61/15) и Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара;
14. потребно је да се у фази пројектовања комерцијалног дела објекта, примењују прописи којима се ближе уређује област ове намене и категорије објекта;
15. приложено идејно решење се састоји из делова који садрже конкретна техничка решења која су предмет пројеката за извођење на које се ова Управа не изјашњава у поступку издавања услова, већ у поступку издавања сагласности на техничку документацију са аспекта предвиђених мера заштите од пожара и експлозија;
16. применити посебне прописе којима се ближе уређује област заштите објекта од атмосферских пражњења, имајући у виду да је објекат висине веће од 60 m;
17. прикључни гасовод и МРС нису предмет овог идејног решења и поступка издавања локацијских услова.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи.

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чл. 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Такса у износу 21.590,00 динара утврђена је сходно тарифном бр. 46а Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24 и 94/24).

НЕНАД ЈОЦИЋ 006859934 Sign

Digitally signed by НЕНАД ЈОЦИЋ 006859934 Sign
Date: 2025.01.31 12:28:45 +01'00'

**НАЧЕЛНИК УПРАВЕ**
**пуковник полиције**

Ненад Јоцић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Београду
ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 27.12.2024. године
07.7 број 217.2-135/24 од 27.12.2024. године
Дана 14.1.2025. године, Београд
Ул. Мије Ковачевића 2-4
upravazavsbg@mup.gov.rs

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
УЛ.НЕМАЊИНА БР. 22
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Обавештење
Веза: Ваш захтев број ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 27.12.2024. године

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед поднеска за издавање услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем за издавање услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија за изградњу прикључног гасовода и МРС-а за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом,спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун у складу са чл. 20 став 1 Уредбе о локацијским условима („СЛ. Гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 115/20) и утврдила недостатке у процедуралном смислу и у садржини идејних решења због којих не може да изда услове, па вас у складу са чл.12 ст.2 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/16) молимо за поступање из домена ваше надлежности:

1. Није наведен број сагласности (у графичкој и текстуалној документацији) којим се одобрава место за безбедно постављање постојећег гасовода на који се предметни прикључује, сходно чл. 7, Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15).
2. Није јасно прегледна ситуација у размери Р 1:200 (избацити са ситуације инсталације које нису релевантне за потребе безбедног постављања у погледу мера заштите од пожара и експлозија), сходно одредбама чл. 7, Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15).
3. Није приказано дрвеће и остало високо растиње и није искотирано растојање од предметног гасовода и МРС-а на ситуационом плану идејног решења за безбедно постављање у складу са прилогом 11 сходно чл. 3, 14 и 57 Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар ("Сл. гласник РС", бр.86/2015), чл. 7 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15), (након поступања по примедби применити додатне мере).
4. Није прецизно приказан положај МРС-а и припадајућих ПП славина (на ситуационом плану приказати детаљ МРС-а са ПП славинама у крупнијој размери) чл. 6, 7, Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15).

Посебно истичемо да се услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, у складу са чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 115/20), не могу издати док се не отклоне недостаци наведени у овом обавештењу и не прибаве услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно одредбама чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15) и одредбама чл. 20 став 1 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 115/20).

ГЉ

МИЛАН ВАСОВИЋ 006773109 Auth

Digitally signed by МИЛАН ВАСОВИЋ 006773109 Auth
Date: 2025.01.14 10:18:46 +01'00'

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције

Милан Васовић

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5–1043/2024
27.12.2024. године

Београд
www.beograd.rs

27. марта 43
11000 Београд
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636
e-mail: info.saobracaj@beograd.gov.rs

**Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре**
ул. Немањина бр. 22-26
Београд

**ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024**

У вези са вашим захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење, у процедури издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса на кат. парцели број 2442/1 К.О. Земун, у Београду, а у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члановима 21. и 29. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/23), Секретаријат за саобраћај вам доставља следеће услове:

1. Регулациону линију преузети из Плана детаљне регулације блока 11 и дела блока 10, Градске општине Земун и Нови Београд („Сл.лист града Београда", бр. 113/24).
2. Могуће је задржати два постојећа (семафорисана) приступа предметној кат. парцели из улице Булевар Николе Тесле, и пројектовати један нови колски приступ из улице Булевар Николе Тесле (само улив), ширине од 6,0m, на минималној удаљености 25m од стајалишта јавног градског превоза путника, све у складу са важећим планом.
3. Новопројектовани колски приступ за путничка возила остварити преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету, а уколико се очекује приступ и других возила, поред путничких, колске приступе могуће је пројектовати у нивоу коловоза (на делу „лепеза" колског приступа које секу тротоар, упустити ивичњаке у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету).
4. Уколико се поставља систем за контролу приступа парцели, мора бити постављен тако да се обавезно обезбеди предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом до 2,5%.
5. Зону „drop-off" за станивање, пословање и хотел, која је пројектована у оквиру предметне парцеле, планирати на довољној удаљености од колских приступа, тако да возило које чека на краткотрајно заустављање не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи.
6. Колске рампе пројектовати иза регулационе линије, односно тротоара, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе; за теретна возила: максимално 9%). Рампе у правцу планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 2,75 m. Препорука је да се пројектује обострана заштита од 0,25m.

   За велике гараже потребно је планирати два улаза, односно излаза из гараже (рампе за приступ гаражи са по две саобраћајне траке).
7. Све површине, унутар кат.парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило максималних димензија, аутобус, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.

8. Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).
9. Како је на предметној кат. парцели предвиђен депаданс предшколске установе, токове кретања возила на парцели пројектовати одвојено (и без укрштања) од пешачких токова корисника депаданса (осим трасе ватрогасног возила), и уколико је потребно обезбедити их физичким препрекама (како би се повећала безбедност корисника објекта).
10. Разрадити шему кретања доставних/теретних возила на парцели. Доставу планирати тако да не омета кретање корисника на парцели и околну уличну мрежу.
11. Препорука је да се пројектују издвојене површине за кретање пешака у континуитету, минималне ширине од 1,5 метара, повезане са тротоарима на околним улицама.

    Препорука је да се обезбеде пешачки продори компплексу са Кеја ослобођења.
12. Број места за смештај путничких возила, одредити према нормативу, минимум за:
    - становање: 1.1 паркинг место (ПМ) за сваку стамбену јединицу;
    - пословање: 1 ПМ на 60m$^2$ НГП;
    - пословне јединице: 1ПМ/50m2 корисног простора или 1ПМ/1 пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m2;
    - трговина: 1 ПМ на 50m$^2$ НГП.
    - хотел: 1 ПМ за 2-10 хотела у зависности од категорије;
    - депаданс: 1 ПМ на 1 групу деце.
13. Уколико се планира фазност изградње, одговарајући број паркинг места (у складу са нормативима) мора бити пројектован за сваку појединачну фазу.
14. Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.

    Улазак/излазак возила на/са парцеле пројектовати ходом унапред.
15. Димензије паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020 године).

    Управна паркинг (гаражна) места (под углом од 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,5m x 5,0m, а простор за маневрисање пројектовати без икаквих препрека унутар истог, са минималном ширином од 5,0m (за паркирање ходом уназад), односно 7,4m (за паркирање ходом унапред).

    Секретаријат за саобраћај је мишљења да је, са становишта функционалности и искоришћења простора, за паркинг места пројектована под углом од 90°, могуће пројектовати ширину маневарског простора на парцели од 6m (без обзира на начин паркирања).

    Димензије маневарског простора за сва паркинг места могуће је пројектовати или само у складу са важећим стандардом или само у складу са мишљењем Секретаријата за саобраћај.

    Подужна паркинг места (0°), пројектовати са димензијама не мањим од 2,0m x 5,5m и простором за маневрисање минималне ширине 3,5m.

    При пројектовању подужних паркинг места водити рачуна да су иста димензионисана за паркирање у правцу кретања возила (паркирање ходом уназад) и да је неопходно пројектовати маневарски простор довољних димензија да на прво/последње паркинг место у низу возило може да уђе/изађе са паркинг места, као и да се возило (уколико је потребно) окрене за 180° и ходом унапред изађе на улицу.
16. Од укупног броја потребних паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ - 3,7m x 4,8m, односно 5,9m x 5,0m за два спојена ПМ), а најмање једно паркинг место. У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Паркинг места за инвалиде лоцирати у близини вертикалних комуникација.
17. Препорука је да се пројектују паркинг места са електро пуњачима.

Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити пројектоване у складу са стандардом, а, у складу са проспектом произвођача електро пуњача, уколико је потребно, пројектовати додатни простор потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

18. Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90º) пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.
19. У складу са планираним технолошким процесима будућег објекта, пројектовати паркинг места за доставна/теретна возила, као и места за утовар/истовар робе и места за чекање на утовар/истовар.

    Димензије паркинг места за доставна/теретна возила одредити у складу са изабраним меродавним возилом.
20. Пројектовати простор за паркирање бицикала, за потребе нових капацитета („П" профили, чешљеви и сл.).
21. Пешачке комуникације пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", бр.22/2015).
22. Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Сл. лист Београда" бр.27/02, 11/05, 6/10-др.одлука, 2/11, 10/11-др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17). Уколико се постављање контејнера планира у зони колских приступа водити рачуна да се не угрози прегледност прикључка на јавни пут.
23. У даљем поступку израде техничке документације пројектовати саобраћајно решење у складу са наведеним условима Секретаријата за саобраћај.
24. Пре почетка извођења радова на јавној саобраћајној површини, потребно је доставити пројекат привременог одвијања саобраћаја (режима саобраћаја), а у свему према важећој законској регулативи.

*Обрадила: Јелена Давидовић, дипл.инж.саобр.*

в.д. заменик начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

**Бојан Бован, дипл. правник**

БОЈАН БОВАН 012185095 Auth

Digitally signed by БОЈАН БОВАН 012185095 Auth
Date: 2024.12.30 09:03:22 +01'00'

Веза, ваш број: ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-8/2024
Деловодни број: LU-253/2024
Датум: 27.12.2024.

**Република Србија**

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Немањина 22-26, 11000 Београд**

**Предмет: Одговор на захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на катастарској парцели број 2442/1 К.О. Земун.**

Поштовани,

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања који је објављен у ("Службеном гласнику РС"), бр. 32/2019 од 03.05.2019. године, као и одредаба 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), СББ д.о.о вам доставља потребне податке о планираном просторном развоју, постојећим објектима, подручјима, капацитетима и коридорима телекомуникационе инфраструктуре (у даљем тексту ТК инфраструктура) и радио коридорима, као и опште услове за грађење ради њихове заштите.

Утврђено је да на предметној локацији (катастарској парцели број 2442/1 К.О. Земун) СББ д.о.о **поседује изграђену телекомуникациону инфраструктуру,** оквиран положај дат је у документу "Stambeno-poslovni kompleks_KP2442/1_Saglasnost SBB.dwg". Сагласност за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом се издаје са локацијским условима и условима за планирање ТК инфраструктуре.

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

## I. ОПШТИ УСЛОВИ

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

2. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. У заштитној зони одређених радио-центара и радио-станица, као и дуж трасе радио-коридора, у складу са законом којим се уређују електронске комуникације, није дозвољена изградња или постављање објеката, извођење радова, садња садница, као ни постављање препрека које могу да угрозе функционисање електронских комуникација, умање квалитет рада, ометају и прекидају рад радио-центра, односно радио станице или стварају штетне сметње у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката ("Службени гласник РС", бр. 83/2024);

3. Радове на заштити и обезбеђењу, односно измештању постојеће ТК инфраструктуре треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова;

4. Радови на заштити и обезбеђењу, односно измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско-правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању;

5. Предузеће за телекомуникације „СББ“ д.о.о. ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојеће ТК инфраструктуре. Приликом извођења ових радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „СББ“ д.о.о.;

6. У случају евентуалног оштећења ТТ каблова и прекида ТТ саобраћаја услед непажљивог и нестручног извођења радова, инвеститор односно извођач радова је обавезан да предузећу „СББ“ д.о.о. надокнади целокупну штету по свим основама;

7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;

## II. ЗАШТИТА ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. Инвеститор је дужан да се **најмање 10 дана** пре почетка извођења радова на изградњи објекта, обрати Предузећу за телекомуникације „СББ“ д.о.о., Служби за изградњу, дописом или на мејл **ivan.vukasinovic@sbb.co.rs,** у коме треба да наведе број издате сагласности на локацију и датум издавања и закаже обележавање постојеће ТТ инфраструктуре (ако је има) у складу са **Законом о електронским комуникацијама („Сл. гласник РС“, бр. 35/2023).** „СББ“ д.о.о. ће извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;

9. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

10. Пројектант, а касније и извођач радова су у обавези да све грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК инсталација, **без обзира на њихову дубину**, предвиде и изводе искључиво ручним путем, без употребе механизације, уз предузимање свих потребних мера заштите. Дубина постојећих ТК инсталација се не гарантује, будући да постоји могућност да је извршена денивелација терена;

11. Уколико се врши бетонирање површине изнад постојећих ТК инсталација, предвидети и положити дуж трасе постојећих ТК инсталација цев Ø110mm на дубини од 0,8m), уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака). Крајеве цеви, који треба да буду ван бетониране површине, затворити заптивним чеповим;

12. Уколико се врши денивелација терена, предвидети и изместити постојеће ТК инсталације на одговарајућу дубину (0,8m од коте терена) уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака);

13. Потребно је, такође, да пројектант сагледа да ли предметна изградња условљава измештање постојеће ТК инфраструктуре, која није у обухвату предметне изградње. Уколико је потребно измештање постојеће ТК инфраструктуре инвеститор мора испоштовати и део услова који се односи на измештање.

## III. ИЗМЕШТАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНФРАСТРУКТУРЕ (испунити уколико предметна изградња условљава измештање)

14. За измештање постојеће ТК инфраструктуре, неопходно је да инвеститор објекта, за чију се изградњу издају услови, у име “СББ“ д.о.о. покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. “СББ“ д.о.о. ће овластити инвеститора објекта да у име и за рачуна “СББ“ д.о.о., о свом трошку, изради сву потребну, законом прописану документацију и изведе радове на измештању постојеће ТК инфраструктуре, што ће се регулисати Уговором;

15. Извод из пројекта, који садржи свеску са техничким решењем измештања постојеће ТК инфраструктуре, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове, треба доставити обрађивачу услова, ради верификације;

16. Приликом избора извођача радова на измештању постојеће ТК инфраструктуре водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације "СББ" д.о.о.;

17. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, које је Предузећа за телекомуникације "СББ" д.о.о. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност;

18. Инвеститор је дужан да се **најмање 15 дана** пре почетка извођења радова на измештању постојеће ТК инфраструктуре, обрати Предузећу за телекомуникације "СББ" д.о.о., Служби за планирање и пројектовање мрежа, дописом или на мејл **aleksandar.kasikovic@sbb.co.rs,** ради вршења стручног надзора, у коме треба навести датум почетка радова и имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);

19. По завршетку радова на измештању ТК инфраструктуре потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

**ПЛАНИРАНА ТК ИНФРАСТРУКТУРА**

У оквиру израде пројекта, требало би предвидети изградњу ТК канализације дуж свих планираних саобраћајница, на земљишту у јавном власништву, што подразумева постављање PEHD цеви 2xØ50mm или 1xPVCØ110mm, са припадајућим ТК окнима на растојању не већем од 1km. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких ТК каблова, што ће омогућити неометан приступ и прикључење на ЕКМ сваком будућем кориснику дуж трасе саобраћајнице.

На местима где ТК траса прелази преко будућих мостова и надвожњака, у пројекту конструкције истих, предвидети цеви за пролазак ТК каблова, минимум 1xPVCØ110mm или 2xPEHDØ50mm.

На местима, где се са супротне стране саобраћајнице у односу на планирану ТК трасу, налазе објекти или насеља, планирати постављање прелаза ТК инфраструктуре испод постојеће или планиране саобраћајнице, цевима PVCØ110mm. Ове цеви планирати и на местима где ТК траса пролази испод постојећих или будућих саобраћајница.

Све положене цеви на терену прописно обележити, трасу геодетски снимити и урадити документацију изведеног стања.

ТК коридор пројектовати имајући у виду могућност накнадних радова на истом, тако да радовима не буде угрожени ни саобраћај ни безбедност радника.

Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама, као и Правилника о техничким и другим захтевима за постављање електронске комуникационе мреже приликом изградње или реконструкције пословних и стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 89 од 8. новембра 2024).
Важност ове сагласности и услова је две године дана од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са изградњом, исти се морају обновити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на објекат, инвеститор је у обавези да настале промене пријави овој Служби и затражи измену истих.

За све додатне информације СББ д.о.о вам стоји на располагању. Можете користити контакт: Стефан Ђорђевић, бр. телефона 0698143670, *e-mail* stefan.djordjevic@sbb.co.rs.

С поштовањем,

СТЕФАН ЂОРЂЕВИЋ 011176184 Sign
Digitally signed by СТЕФАН ЂОРЂЕВИЋ 011176184 Sign
Date: 2024.12.27 09:57:50 +01'00'

Одељење за планирање и пројектовање мреже

С. Ђорђевић

Прилог:
- " Stambeno-poslovni kompleks_KP2442/1_Saglasnost SBB.dwg "

СРБИЈАГАС

Сектор за развој

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
**Немањина 22-26**
**11000 Београд**

Ваш број: _____

Наш број: _____

Датум: 27. 12. 2024

**ОР 1031/24 (1905/24)**

**Предмет: Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун**

Поштовани,

Поводом захтева ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 за издавање услова за израду техничке документације и одобрења са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, у циљу издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1 КО Земун, обавештавамо Вас да је у обухвату предметних радова Планом детаљне регулације блока 11 и дела блока 10, ГО Земун и Нови Београд предвиђена изградња следећих гасних инсталација:

- дистрибутивни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска (МОР) 16 bar,
- мерно регулациона станица (МРС) "Блок 11".

**Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса ЈП "Србијагас" МОР 16 bar:**

Тренутно није могуће директно прикључење на дистрибутивни систем природног гаса ЈП "Србијагас" МОР 16 bar на начин који је приказан у Идејном решењу – идејним решењем је предвиђено прикључење на постојећи гасовод у Булевару Николе Тесле (гасовод у Булевару Николе Тесле је планиран на нивоу планског документа).

Како је у широј околини предметне парцеле, Програмом гасификације градске општине Нови Београд, планирана изградња дистрибутивног гасовода максималног радног притиска (МОР) 16 bar, за стварање могућности прикључења неопходна је изградња деонице дистрибутивног гасовода од челичних цеви МОР 16 bar од места прикључења на гасовод предвиђен Програмом гасификације до границе парцеле 2442/1 КО Земун (сса 750 m).

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

Потребно је да Инвеститор објекта који је предмет ових услова упути ЈП "Србијагас" Писмо о намерама за закључење Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре којим би се дефинисала међусобне обавезе, укључујући и динамику изградње гасовода планираног Програмом гасификације.

**Напомена:**

Планом детаљне регулације блока 11 и дела блока 10, ГО Земун и Нови Београд је у оквиру парцеле 2442/1 КО Земун планирана изградња мерно регулационе станице (МРС) капацитета 16.500 $m^3/h$ и, сходно наведеном, положај МРС и сва удаљења осталих објеката у односу на МРС предвидети у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015) за овај капацитет.

Потребно је при изради пројектно техничке документације и изградњи планиране гасоводе третирати као стечену обавезу у простору и поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015)
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

**Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:**

**1. Дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОР 16 bar**

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 3 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10 bar <MOP≤ 16 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

| | Минимално дозвољено растојање (m) | |
|---|---|---|
| | Укрштање | Паралелно вођење |
| Гасоводи међусобно | 0,20 | 0,60 |
| Од гасовода до водовода и канализације | 0,20 | 0,40 |
| Од гасовода до вреловода и топловода | 0,30 | 0,50 |
| Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода | 0,50 | 1,00 |
| Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова | 0,30 | 0,60 |
| Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова | 0,30 | 0,50 |
| Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида | 0,20 | 0,60 |
| Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | - | 5,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 $m^3$ | - | 3,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 $m^3$ а највише 100 m3 | - | 6,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 $m^3$ | - | 15,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 $m^3$ | - | 5,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m3 а највише 60 $m^3$ | - | 10,00 |
| Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 $m^3$ | - | 15,00 |
| Од гасовода до шахтова и канала. | 0,20 | 0,30 |
| Од гасовода до високог зеленила | - | 1,50 |
| * растојање се мери до габарита резервоара | | |

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неоходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

2. **Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:**

| | МОР на улазу | | |
|---|---|---|---|
| Капацитет $m^3/h$ | МОР ≤ 4 bar | 4 bar < МОР ≤ 10 bar | 10 bar <МОР≤ 16 bar |
| до 160 | уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности) | 3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) | 5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) |
| од 161 од 1500 | 3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) | 5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора) | 8 m |
| од 1501 до 6000 | 5 m | 8 m | 10 m |
| од 6001 до 25000 | 8 m | 10 m | 12 m |
| преко 25000 | 10 m | 12 m | 15 m |
| Подземне станице | 1 m | 2 m | 3 m |

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља МРС МС, односно РС.

**Минимална хоризонтална растојања МРС, МС И РС од других објеката су:**

| | МОР на улазу | | |
|---|---|---|---|
| Објекат | МОР ≤ 4 bar | 4 bar < МОР ≤ 10 bar | 10 bar <МОР≤ 16 bar |
| Железничка или трамвајска пруга | 10 m | 15 m | 15 m |
| Коловоз градских саобраћајница | 3 m | 5 m | 8 m |
| Локални пут | 3 m | 5 m | 8 m |
| Државни пут, осим аутопута | 8 m | 8 m | 8 m |
| Аутопут | 15 m | 15 m | 15 m |
| Интерне саобраћајнице | 3 m | 3 m | 3 m |
| Јавна шеталишта | 3 m | 5 m | 8 m |
| Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова | 10 m | 12 m | 15 m |
| Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова | 10 m | 12 m | 15 m |
| Трансформаторска станица | 10 m | 12 m | 15 m |
| Надземни електро водови | 0 bar <МОР≤ 16 bar | | |
| | 1 kV ≥ U | Висина стуба + 3 m* | |
| | 1 kV < U ≤ 110kV | Висина стуба + 3 m** | |
| | 1 kV < U ≤ 220kV | Висина стуба + 3,75 m** | |
| | 440 kV < U | Висина стуба + 5 m** | |

* али не мање од 10 m
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично побољшана

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од железничких и трамвајских пруга мери се од ближе ивице шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

3. **Минимална хоризонтална растојања подземних челичних гасовода МОР 16 bar и полиетиленских гасовода МОР 4 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:**

| | Минимално растојање | |
|---|---|---|
| Називни напон | при укрштању (m) | при паралелном вођењу (m) |
| 1 kV ≥ U | 1 | 1 |
| 1 kV < U ≤ 20 kV | 2 | 2 |
| 20 kV < U ≤ 35 kV | 5 | 10 |
| 35 kV < U | 10 | 15 |

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

С поштовањем,

ЉИЉАНА ТОПАЛОВИЋ 014258819 Auth
Digitally signed by ЉИЉАНА ТОПАЛОВИЋ 014258819 Auth
Date: 2024.12.27 11:23:39 +01'00'

**СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ**
**ДИРЕКТОР**

_____

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

**Копије:**

- Сектору за развој
- Архиви

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250

**Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд**
**Водопривредни центар „Сава - Дунав“**
11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadu
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25,
Факс: 011/311-29-27

Дигитално потписано
Nikolić Aleksandar
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
03.01.2025. 13:00:05

Број: 72 Датум: 03.01.2025. године

НМ

На основу члана 115, 117 и 118. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/23-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/23), Правилника о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“ број 72/17, 44/18-др.закон и 12/22) и Упутства о начину поступања надлежних органа и ималаца јавних овлашћења који спроводе обједињену процедуру у погледу водних аката у поступцима остваривања права на градњу, решавајући по захтеву Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 20.12.2024. године (наш број: 13397 од 31.12.2024. године, односно 72 од 03.01.2025. године) у име Danube Riverside д.о.о. Београд, Жанке Стокић 39, Београд (МБ: 20183209, ПИБ: 104553271), за издавање водних услова за израду техничке документације, ЈВП „Србијаводе“ - ВПЦ „Сава-Дунав“, издаје

## ВОДНЕ УСЛОВЕ

1. Одређују се технички и други захтеви који морају да се испуне у поступку припреме и израде техничке документације за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+34+Пс (пословање) на к.п.бр. 2442/1 КО Земун.
2. Водни услови се издају за изградњу нових објеката, реконструкцију постојећих објеката (осим за реконструкцију државног пута I и II реда, пропуста и мостова на њима, категорије железничких пруга, пропуста и мостова на њима), доградњу постојећих објеката, извођење других радова и израду планских докумената, који могу утицати на промене у водном режиму.
3. Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за водно подручје Дунав, под редним бројем 907 од 03.01.2025. године.
4. Техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројеката и усвојити техничко-технолошка решења уз испуњење следећих услова:

4.1. Да техничка документација буде урађена у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката односно радова с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте.

4.2. На пројекат прибавити техничку контролу, према важећим законским прописима.

4.3. Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом.

4.4. Воде и водно земљиште у јавној својини су јавно водно добро и користе се на начин и под условима утврђеним Законом о водама. Инвеститор је у обавези да реши све имовинско правне односе око заузећа земљишта, како у индивидуалном власништву тако и водног земљишта у јавној својини Републике Србије (са надлежним Јавним водопривредним предузећем „Србијаводе“ Београд).

4.5. Приликом израде техничке документације водити рачуна о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном и будућем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена и захтеве објекта. Неопходно је усагласити планиране потребе са Просторним планом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/10), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од великих вода, заштита вода, као и коришћење вода.

4.6. При изради техничке документације, којом ће се дефинисати техничка решења и технички услови за извођење предвиђених радова, водити рачуна о постојећем водним објектима (водним актима и техничкој документацији) на начин који ће обезбедити заштиту њихове стабилности и заштиту режима вода.

4.7. С обзиром да се на предметном потезу спроводи одбрана од поплава у складу Општим и Оперативним планом одбране од поплава, корисник ће морати да поштује План одбране од поплава.

4.8. Дефинисати просторне карактеристике предметног комплекса у смислу прецизних геодетских података, у односу на постојеће водне објекте и реку Дунав.

4.9. Дати положаје, трасу и капацитет за све објекте водовода и канализације, постројења за пречишћавање отпадних вода, таложнике, сепараторе или друге уређаје.

4.10. Дати техничко решење за снабдевање водом за пиће, санитарне и противпожарне потребе прикључком на градску водоводну мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

4.11. Изградњом објеката не сме да се угрози стабилност водотокова, режим вода или изазове погоршање стања вода и погоршање услова заштите од поплава, узводно или низводно од предметних објеката и радова.

4.12. За потребе израде техничке документације урадити детаљни ситуациони план ове локације у размери Р=1:100, са снимљеним стањем терена у апсолутним котама (то подразумева тежиште тачкастих објеката, као и почетну и крајњу тачку линијских објеката, у Gauss-Kriger координатама, сходно Правилнику), при чему је потребно нанети предметне катастарске парцеле, веродостојно подацима из копије плана, назнаке бројева и власника суседних парцела, као и прилазни пут реци Дунав.

4.13. Пројектом се морају дефинисати елементи функционисања објекта у условима високих подземних вода. Дефинисати актуелну коту подземних вода и за очекиване утицаје извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката.

4.14. Уколико се предвиђа додатно насипање урадити анализу утицаја насипања на режим подземних вода и дати решења заштите околних, нижих терена, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена.

4.15. Техничко решење мора да садржи и услове надлежних јавних предузећа у вези прикључења на комуналну инфраструктуру.

4.16. Минимални размак будућих објеката (ово подразумева паркинге, као и заштитне ограде) од постојеће обалоутврде мора да буде минимум 5 m, како би се омогућило несметано одржавање водног објекта.

4.17. Техничком документацијом предвидети да се благовремено о почетку радова обавести „Галовица“ д.о.о. Београд-Земун, које обавља послове редовног одржавања водних објеката и активности дефинисаних Оперативним планом за одбрану од поплава и ЈВП „Србијаводе“ Београд, ради праћења испуњења водних услова. Извођач радова је дужан да прихвати и евентуалне допунске услове од стране представника водопривреде, уколико се за тим укаже потреба.

4.18. Предвидети сепарациони систем каналисања за санитарно-фекалне отпадне воде и условно чисте и потенцијално зауљене атмосферске воде, за саобраћајнице и гравитирајуће објекте, извршити потребне хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати.

4.19. Санитарно-фекалне отпадне воде прикупљати посебним системом канализације и евакуисати их на систем јавне канализације града Београда (како је предвиђено идејним решењем), према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

4.20. Загађене, зауљене атмосферске воде са саобраћајних површина, као и воде од прања и од одржавања тих површина морају се посебно каналисати, прикупити посебним системом и спровести до уређаја за пречишћавање (таложник механичких нечистоћа, сепаратор масти и уља) и планираног кишног колектора атмосферске канализације у Булевару Николе Тесле (како је предвиђено Идејним решењем), с тим да се не утиче негативно на квалитет површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14). Квалитет испуштених вода неопходно је да буде у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гл. РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16).

4.21. С обзиром да се планирају ресторани у склопу комплекса, неопходан је предтретман (сепаратор масти и уља) отпадних вода из ресторана пре упуштања у јавну канализацију.

4.22. Предвидети да чишћење садржаја из таложника за нечистоће и сепаратора уља и масти врши овлашћено предузеће сертификовано за ту врсту делатности, а коначна диспозиција талога треба да буде депонија коју одреди санитарни орган или да се рециклира.

4.23. Техничком документацијом предвидети да се мониторинг отпадних вода врши у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“ број 18/24).

4.24. Предвидети да се врше редовна испитивања физичко-хемијских параметара квалитета загађених-зауљених атмосферских отпадних вода, које се испуштају у канал, пре и после пречишћавања од стране овлашћеног правног лица, као и да се извештај о извршеним мерењима квартално доставља јавном водопривредном предузећу.

4.25. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон);
- 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16);
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12);
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14);
- Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11);
- Правилника о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, број 92/08);
- Одлука о спровођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, број 6/10, 29/14, 29/15, 19/17, 85/19 и 120/21).

4.26. Избор оптималне диспозиције трасе колектора отпадних вода прилагодити условима коришћења суседних локалитета које користе други корисници, чији се рад не сме ометати. Инвеститор радова је дужан да сноси трошкове свих штета које причини.

4.27. Дефинисати потребно време за реализацију свих активности, узимајући у обзир и неочекиване хидролошке околности у зони радова.

4.28. Уколико се предвиде дизел апарати, односно ако је предвиђена употреба нафте и њених деривата, предвидети све мере заштите да не дође до загађења површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 24/14).

4.29. За све планиране активности током изградње, мора се предвитети адекватно техничко решење у циљу спречавања негативних утицаја на водни режим као и на загађење површинских и подземних вода. Евентуална оштећења која настану у току извођења радова морају се отклонити о трошку инвеститора.

4.30. Техничка документација мора садржати посебно поглавље о технологији извођења радова. Технологија мора бити тако одабрана да се елиминише могућност оштећења водних објеката у току извођења радова. Трошкови евентуалних оштећења, која настану приликом изградње, морају се отклонити о трошку инвеститора.

5. По завршетку израде техничке документације, Инвеститор је у обавези, у посебном поступку ван обједињене процедуре, да се обрати овом Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне сагласности, а након изградње објекта и извршеног техничког пријема захтевом за издавање водне дозволе.

**О б р а з л о ж е њ е**

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у име Danube Riverside д.о.о. Београд, Жанке Стокић 39, Београд (МБ: 20183209, ПИБ: 104553271), поднело је захтев у поступку обједињене процедуре за локацијске услове, под бројем: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 20.12.2024. године, ради добијања водних услова за израду техничке документације за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+34+Пс (пословање) на к.п.бр. 2442/1 КО Земун.

Уз захтев је кроз систем обједињене процедуре преузета следећа документација у електронском облику:

- Идејно решење број IDR - 10-10/24 KD-B011-0 – стамбено-пословни комплекс са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални

садржаји), 3По+34+Пс (пословање) на к.п.бр. 2442/1 КО Земун, 0-главна свеска, 1-пројекат архитектуре, урађено од стране „ASMEC Consultants“ д.о.о. Београд, децембар 2024. године;
- Прилог 10 и Прилог 11 урађени од стране „ Conventus consultants “ д.о.о. Београд, децембар 2024. године;
- Информација о локацији број ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 (заводни број: 003198655 2024 14810 005 001 000 001) од 20.12.2024. године, издата од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;
- Копија катастарског плана, заведена под бројем 952-04-016-25963/2024 од 12.12.2024. године у размери Р=1:1000 за предметне катастарске парцеле у КО Земун, издата од стране РГЗ - службе за катастар непокретности Земун;
- Копије катастарског плана водова, заведене под бројем 956-301-32799/2024 од 16.12.2024. године у размери Р=1:500, издате од стране РГЗ - одељења за катастар водова Београд;
- Пуномоћје број од 06.11.2024. године Danube Riverside д.о.о. Београд, дато Николи Недељковићу.

На основу преузете и наше расположиве техничке документације констатовано је следеће:

Најближи водоток локацији предметног комплекса је река Дунав, водна јединица „Београд“, слив река Дунав, водно подручје „Сава“. На основу члана 117. Закона о водама, предметни објекат припада типу објеката број 39) други објекти и радови, који могу привремено, повремено или трајно да проузрокују промене у водном режиму или на које може утицати водни режим, за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган локалне самоуправе, а према члану 43. истог закона, радови се могу сврстати у делатност типа 1) уређење водотока и заштита од штетног дејства вода и 3) заштита вода од загађивања.

Будући радови се изводе на подручју које је обухваћено Републичким Оперативним планом одбране од поплава, у оквиру деонице С.1.1. штићено поплавно подручје Зтаворена касета „Нови Београд“, у зони Десног насипа и обалоутврде уз Дунав од Земуна до ушћа Саве (Земунска обала, 2.00 km и **обала у зони хотела „Југославија”**, 0,73 km), 2,73 km.

Према Оперативном плану, максимални водостај измерен на водомерној станици у Земуну који је узет као меродаван за ову локацију, износио је 75,7 mnm (16. априла 2006. године).

Увидом у Генерални пројекат заштите Београда од великих вода Дунава и Саве, урађен од стране Института за водопривреду „Јарослав Черни“ а.д. из јуна 2012. године и Техничку документацију обалоутврде реке Дунав и реке Саве на ширем подручју ушћа Саве у Дунав – Идејно решење деонице 5, урађено од стране предузећа „Хидрозавод ДТД“ а.д. Нови Сад, из септембра 2017. године, у оквиру предметног обухвата Плана, због ограниченог простора у залеђу, предвиђено је постављање мобилног система заштите од поплава. Мобилни систем заштите од поплава поставља се на највиши плато која односно на шетну стазу. Овим системом степен заштите се подиже за 1,0 до 1,2 m и залеђе се штити од хиљадугодишње велике воде. Констукција постојеће обалоутврде са планираним мобилним системом приказана је на слици.

Попречни пресек обалоутврде са планираним мобилним системом

Пројектом хидротехничких инсталација предвиђени су следећи системи водовода и канализације: санитарна водоводна мрежа, противпожарна водоводна мрежа, мрежа за наводњавање, фекална канализациона мрежа, зауљена канализациона мрежа са нивоа гаража, кухињска канализација и кишна канализациона мрежа.

*Водоводна мрежа и објекти*

По свом висинском положају, предметни комплекс припада првој висинској зони водоснабдевања. Снабдевање водом прве висинске зоне на левој обали Саве врши се из постројења „Бежанија“ преко примарних и секундарних цевовода, а под утицајем су рада црпне станице „Студентски град“.

Предметна локација је опремљена интерном водоводном мрежом, а постојећи објекти су прикључени на градску водоводну мрежу.

Планира се место прикључења сваког објекта, а хидрауличким прорачуном ће се одредити димензије прикључка, што рационалније, у складу са потребама објекта и мерама заштите од пожара.

Прикључење објеката на водоводну мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

*Канализациона мрежа и објекти*

Предметно подручје припада „Централном“ канализационом систему, на делу где се каналисање врши по сепарационом принципу.

Главни реципијенти за отпадне воде са предметног сливног подручја су уз Булевар Николе Тесле: постојећи фекални колектор димензија ФБ 200/175 cm и ФБ 90/135 cm и постојећи атмосферски колектор АБ 500 - АБ 800 mm.

Непосредни реципијент за употребљене воде са предметног подручја и ширег слива је постојећи фекални колектор ФБ 200/175 cm који повезује црпну станицу КЦС „Карађорђев трг“ и планирану црпну станицу КЦС „Ушће“ и изливаће се у реку Дунав на Ушћу.

Овај колектор, чија је траса делом у комплексу, а делом у коловозу Булевара Николе Тесле на овој деоници није у функцији. Колектор ФБ 200/175 cm ће бити у функцији након изградње и пуштања у рад планиране црпне станице КЦС „Ушће - нова“ за коју је у току поступак за прибављање грађевинске дозволе и сагласности.

Фекални колектор ФБ 90/135 cm пролази кроз предметни комплекс ван коридора саобраћајнице, дијагонално кроз предметни комплекс, одводи употребљене воде до црпне станице КЦС „Ушће“ одакле се упуштају у Дунав. На овај колектор прикључени су постојећи хотелски објекти комплекса.

Искоришћен је капацитет црпне станице КЦС „Ушће“, због чега није могуће прикључење планираних објеката на постојећи фекални колектор ФБ 90/135 cm.

Колектор ФБ 200/175 cm ће бити у функцији након изградње и пуштања у рад планиране црпне станице КЦС „Ушће – нова“.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Прикључење објеката на канализациону мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

У складу са чланом 118. став 7. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), по службеној дужности, затражено је Мишљење Министарства заштите животне средине „Агенција за заштиту животне средине“.

У Мишљењу „Агенције за заштиту животне средине“, закључено је да се пројектном документацијом предвиде све мере које ће обезбедити да планирани радови буду у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14).

Сходно условима из диспозитива Водних услова: 4.1.-4.30. Техничка документација треба да буде на нивоу пројекта за грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17), односно смерницама из Водопривредне основе РС (Уредба, „Сл. гласник РС“, број 11/02), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), уз обавезне прилоге:

- доказ да је предузеће уписано у регистар за израду техничке документације са приложеним важећим и одговарајућим лиценцама одговорних пројектаната,
- технички извештај и графичка документација,
- техничка контрола пројекта.

Услов број 5. дат је у складу са чланом 119. и 122. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

На основу Правилника о садржини, начину и обрасцу водне књиге („Сл. гласник РС“, број 86/10), водни услови су евидентирани у Уписник водних услова што је дато у услову број 3.

Накнада за израду водних услова износи 26.400,00. Износ треба уплатити на текући рачун број 160-0000000015716-70 Банка „Intesa“ а.д. Београд, са позивом на број 6 001 00215 240059.

**Р У К О В О Д И Л А Ц**
**ВПЦ „Сава-Дунав“**

**Александар Николић, дипл.грађ.инж.**

Доставити:
- Подносиоцу захтева;
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2);
- Реп. дирекц. за воде, Немањина 22-26 (електронски - аналитика и инспекција);
- Одељење за водну инспекцију града Београда, 27. марта 43-45;
- А р х и в и.

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

**Београд, Таковска 2**
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 559983/2-2024
ДАТУМ: 24.12.2024.г.
ИНТЕРНИ БРОЈ:
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Немањина 22 – 26
11000 Београд

**ПРЕДМЕТ:** Услови за пројектовање

Веза број: 559983/1-2024 од 17.12.2024.г.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, ваш број ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024, за услове за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1, КО Земун, достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

Објекти се налазе на заједничком подијуму, на заједничком троетажном подруму, у којем су смештена сва паркинг места, и све техничке просторије и инфраструктурни садржаји и опрема потребни за функционисање комплекса. У приземљу и нижим етажама којима се може приступити са платоа и подијума планирани су трговинско-комерцијални садржаји (локали), док су остали простори у функцији становања, депаданса предшколске установе, хотела и пословања. Планирана је фазна градња стамбено - пословног комплекса.

- ❖ Постојеће стање тк објеката

Постојећи тк објекти (тк канализација и тк мрежа) су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина у складу са ситуацијом коју вам достављамо у прилогу. Постојећи тк објекти су у надлежности "Телеком Србија" а.д.:

- постојећа кабловска тк канализација

- постојећи оптички и бакарни тк каблови у тк канализацији

- постојећи надземни оптички и бакарни тк каблови

- постојећи тк стубови

- постојећи тк изводи

- ❖ Технички услови

Због рушења постојећег објекта хотела „Југославија“ угрожена је постојећа тк опрема (тк изводи) и постојећи приводни оптички и бакарни тк каблови. Потребно је демонтирати постојећу тк опрему у договору са стручним лицем Телекома. Резерву постојећих приводних оптичких и бакарних тк каблова потребно је вратити у тк окно 106 у Булевару Николе Тесле, све у договору са стручним лицем Телекома.

На објекту хотела „Југославија“ била је монтирана базна станица (БС МТС) која је услед радова демонтирана, уместо ње биће постављена „покретна“ базна станица тзв. „Паук“ на безбедно место ван зоне радова.

- Фиксна (кабловска) приступна тк мрежа

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

Уколико је за прикључење предметног комплекса на тк мрежу предвиђен један увод приводне тк канализације за цео комплекс потребно је, у зависности од позиције тк увода планирати приводно тк окно. У ту сврху прикључење се може остварити на једно од следећих тк окана: 103, 104, 105, 106 или 107.

Потребно је изградити нову тк канализацију капацитета 2 цеви PVC Ø110 mm од једног од наведених тк окана до места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи P≥5m ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

А) Стамбено-пословни објекат

Као последица захтева које стамбено-пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметне објекте реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу одговарајуће инсталације унутар објекта.

Узимајући наведено у обзир у стамбено-пословном објекту предвидети расположив простор у приземљу или првом подземном нивоу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих тк инсталација, за монтирање опреме Телекома (оптички разделник или оптички дистрибутивни орман)

Од места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на зиду где је у стамбено-пословном објекту потребно монтирати опрему Телекома, односно до оптичког разделника или оптичког дистрибутивног ормана (ОДО).

Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације:

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана и пословног простора. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препорука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor)*, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког стана положи по два оптичка влакна, а до сваког пословног простора потребно је положити по четири оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ОДО орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичком дистрибутивном орману на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву каблова као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптички дистрибутивни орман је потребно монтирати у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Орман обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану (пословном простору), инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова (пословног простора) реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5e. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. ММЦ у стану (пословном простору) представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану (пословном простору), односно где ће бити позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова (пословних простора), односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,…). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација**,** при опремању просторија прикључним местима важи следеће:

- сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у следећим просторијама: кухиња; предсобље/улазни ходник стана; гаража; разне помоћне просторије.
- у грађевинским структурама за повремено становање, које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (пословни простори), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

Б) Пословни и комерцијални објекти

Као последица захтева које објекти овог типа (хотел, објекат са комерцијалним садржајем и пословни објекат) постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење Телекома Србија је да се за пословне објекте планира FTTH (Fiber to the home), FTTB (Fiber To the Building) или FTTP (Fibre To The Premises) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему. Уколико се планира FTTH (Fiber to the home) решење онда је потребно планирати унутрашњу тк инсталацију на начин како је описано за стамбено-пословни објекат.

Уколико се планира FTTB (Fiber To the Building) или FTTP (Fibre To The Premises) решење у објектима је потребно предвидети расположив простор у просторији за централно управљање система, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација, за монтирање тк опреме Телекома. Уколико је неопходно, просторију опремити засебним напајањем са ЕД преко ГРО, као и

уземљењем и вентилацијом. По обезбеђивању простора, инвеститор је у обавези да исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

Од места уласка (увода) цеви тк канализације у комплекс, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничкомм каналу или у цеви у зиду, све до тк концентрације (rack ормана, patch panela или ОДО ормана), односно до места у објекту (хотел, објекат са комерцијалним садржајем и пословни објекат) где је потребно монтирати опрему Телекома.

Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметним објектима планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са условима за простор главне тк концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Што се тиче депаданса предшколске установе он може бити прикључен на тк концентрацију стамбено-пословног објекта (као на пример пословни простор у оквиру стамбено-пословног објекта). Ако има своју тк концентрацију потребно је планирати унутрашњу тк инсталацију као што је наведено за пословне и комерцијалне објекте.

- Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама услова, на овој локацији је за адекватно функционисање мобилне телефоније неопходно outdoor покривање:

1. На крову (равном делу) пословног објекта (објекат спратности 3По+П+34+Пс), потребно је предвидети простор од минимум 6m² (3x2m) за смештај *outdoor* телекомуникационе опреме за потребе МТС (шина минималне дужине 3m на којој ће бити смештени кабинети базних станица, кабинети за транспорт и батерије или простор на зиду минималне дужине 2m). Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4 кW за потребе мобилне телефоније за *outdoor* покривање (типски прикључак је 3x25A).
2. Од излаза техничке вертикале на кров као и простора (шине) на равном делу крова из тачке 1. планирати трасе RF, оптичких и напајачких каблова до антенских носача.
3. Планирати на 4 угла објекта, на крову, антенске носаче. Антенски носачи би били изграђени уз саму ивицу објекта. Носачи треба да носе радио опрему и панел антене димензија 2000x380x180 mm (в/ш/д). Висина базе антена 2m изнад нивоа крова. Испред антена не сме да буде препрека.

Планирана позиција базне станице није фиксна и иста ће бити дефинисана након пројектанског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантима комплекса.

Уколико је у пословном делу комплекса (хотел и пословни објекат) потребно и *indoor* покривање, исто ће бити дефинисано након пројектанског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантима комплекса.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију (приводна тк канализација за комплекс) и микролокација за планирану БС МТС (једна локација), у оквиру граница услова.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном комплексу, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна на утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

- ❖ Општи услови

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојеће и планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње инсталације ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације. Пројекат израде приводне тк канализације доставити на сагласност Предузећу "Телеком Србија" а.д..

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање приводне тк канализације и унутрашње инсталације ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) и изградњу предметног комплекса, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу "Телеком Србија" а.д., са седиштем у ул. Новопазарска број 37-39, у Београду, mail: najava.radova@telekom.rs.

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

У случају да инвеститор жели да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу**, **документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен** , **обрачун укупних издатака на изградњи тк канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа "Телеком Србија" а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Овим условима дате су препоруке за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ у циљу стварања могућности прикључења предметног комплекса на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног комплекса на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих инсталација ЕКМ за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање) на КП 2442/1, КО Земун, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

С поштовањем,

Руководилац Одељења за
оперативну подршку - Београд

_____
Горан Матић, дипл. мен.

Goran Matić 20005727 0

Digitally signed by Goran Matić 200057270
Date: 2024.12.24 11:32:45 +01'00'

Р е п у б л и к а С р б и ј а
**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ**
Нови Београд, Јапанска бр. 35
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803
Факс: + 381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, л. Јапанска бр. 35 (начелник Одељења за правне, кадровске и опште послове Горан Дрмановић по Одлуци 02 бр. 012-1164/10 од 28.11.2024. године) на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), а у вези са чл. 8б. 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, 37/2019-др. закони, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023) и чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење, 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024 од 17.12.2024. године, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, ул. Немањина бр. 22-26, Београд, за издавање услова заштите природе за потребе израде локацијских услова за изградњу стамбено – пословног комплекса на к.п. бр. 2442/1 К.О. Земун, град Београд, дана 24.12.2024. године под 03 бр. 021-4868/2, доноси:

**Р Е Ш Е Њ Е**

**1.** Предметна локација на којој се планира изградња стамбено – пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

1) Радови на изградњи стамбено – пословног комплекса, на к.п. бр. 2442/1 К.О. Земун, град Београд, могу се извести према достављеном Идејном решењу, као и у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације блока 11 и дела блока 10 Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 113/24);
2) Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима и у складу са капацитетом који је предвиђен постојећом планском документацијом;
3) У циљу постизања енергетске ефикасности објеката, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011);
4) Забрањено је испуштање загађујућих материја, као и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште;
5) Сав грађевински и други материјал потребан за изградњу објеката депоновати само привремено унутар парцеле, уз обавезу да се у што краћем року након завршетка радова сав вишак материјала уклони са предметне локације;
6) Током извођења радова неопходно је одржавати примерен ниво комуналне хигијене, односно предвидети систематско прикупљање комуналног, као и свог другог отпада који се јавља у процесу предметних радова, а потом његово депоновање на место које одреди надлежна комунална служба, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др.закон и 35/2023);
7) Током извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), ниво буке и вибрација не сме прећи прописане граничне вредности;
8) Забрањено је извођење радова ноћу, у циљу заштите фауне птица и слепих мишева;

9) При изградњи паркинг простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или прекривање површине затрављеним растер елементима;
10) При одабиру врста, водити рачуна о димензијама хабитуса дендрофлоре и димензијама кореновог система, тј. предвидети све мере ради избегавања денивелације стаза, тротоара и улица (нпр. постављањем прстенова због усмеравања кореновог система у жељеном правцу);
11) Осветљење објеката ускладити са наменом, при чему треба водити рачуна да извор светлости мора бити усмерен ка тлу како би се избегао негативан утицај вештачке светлости на животну средину;
12) На предметној локацији није дозвољено вршити сервис и ремонтовање машина, средстава и опреме;
13) Спречити сваки облик деградације животне средине, тј. све људске активности које могу довести до загађења/нарушавања квалитета животне средине, уз обавезу предузимања свих мера ради отклањања узрока нарушавања квалитета или штете по животну средину и све природне вредности у складу са чл. 5. и 9. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009, 72/2009, 43/2011, 14/2016 и 76/2018-други закон);
14) За планирано озелењавање простора око објеката користити претежно аутохтоне, брзорастуће врсте, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су идентификоване као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне, алохтоне, врсте у Србији: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза);
15) Приликом пројектовања зеленила у простору око објеката, неопходно је обезбедити довољно растојање које ће онемогућити да се грмље и високо дрвеће одсликавају у фасади од стакла;
16) Спољни изглед објеката уредити на начин да се избегне ефекат огледала и колизија птица са објектима (пескарење до 20% висине објеката од подлоге и/или друга решења која треба да онемогуће колизију јединки птица током дана);
17) Уколико се у току предметне изградње наиђе на геолошко - палеонтолошке или минералошко - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно чл. 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021), извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

**2.** Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

**3.** 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.

**4.** За све друге радове/активности на предметном подручју или промене пројектне документације, потребно је поднети нови захтев.

**5.** Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 27.400,00 динара, одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013 - други закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018 - исправка, 86/2019, 90/2019 - исправка, 144/2020, 138/2022, 54/2023 – усклађени дин. изн. и 92/2023, 59/2024 – усклађени дин. изн., 63/2024 – измена и допуна усклађеног дин. изн и 94/2024) – Тарифни број 186а – став 2. тачка 3) подтачка (4).

***О б р а з л о ж е њ е***

Надлежни орган – Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, обратио се Заводу за заштиту природе Србије захтевом заведеним под 03 бр. 021-4868/1 од 17.12.2024. године, за издавање услова заштите природе за потребе израде локацијских услова за изградњу стамбено – пословног комплекса на к.п. бр. 2442/1 К.О. Земун, град Београд. Захтев за издавање локацијских услова за предметну изградњу Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре поднело је предузеће „Danube Riverside“ д.о.о., ул. Жанке Стокић бр. 39, Београд.

Уз захтев достављено је Идејно решење број IDR - 10-10/24 KD-B011-0, израђено у децембру 2024. године, од стране пројектанта „„ASMEC Consultants“ д.о.о., ул. Вишњићева бр. 19, Београд, главни пројектант је Владимир Перић, дипл.инж.арх., бр. лиценце: 310 F008 07.

На основу достављеног захтева и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се планирају радови на изградњи стамбено – пословног комплекса на к.п. бр. 2442/1 К.О. Земун, град Београд. Објекти чија се изградња планира су слободностојећи, В категорије. У оквиру комплекса, пројектовани су следећи објекти: хотел, подземна гаража, комерцијални објекат, пословна кула са комерцијалним садржајима као и стамбени објекат са комерцијалним садржајима, а класификационе ознаке појединих делова комплекса су:

- 112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више одтри стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак;
- 123002 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.;
- 121112 - Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега;
- 122012 - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др);
- 126310 – Зграде у којима се обавља предшколско образовање (јаслице, вртић)
- 124210 – Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта.

Планирани објекти у комплексу, по својој намени су дистрибуирани у више функција - угоститељски, стамбени, пословни са трговином као пратећем наменом одређених зона у партеру објекта / комплекса. Типолошки, сви објекти (високи објекат ка југу, стамбене намене, средњи објекат угоститељске намене, и високи објекат ка северу, пословне намене) налазе се на заједничком подијуму, са којим заједно чине урбанистичку, архитектонску и обликовну целину. Надземни део објекта (три објекта на заједничком подијуму) налазе се на заједничком троетажном подруму, у којем су смештена сва паркинг места, и све техничке просторије и инфраструктурни садржаји и опрема потребни за функционисање комплекса. Између средњег објекта, угоститељске намене и куле ка северу пословне намене у зони подијума пројектован је један двоетажни локал. Спратност објеката је од 3По+П до 3По+П+4 у зонама подијума у подножјима пословне и стамбене куле, односно 3По+П+9 у зони објекта угоститељске намене до 3По+П+34+Пс за кулу пословне намене и до 3По+П+42+Пс за кулу стамбене намене. У приземљу и нижим етажама којима се може приступити са платоа и подијума планирани су трговинско-комерцијални садржаји (локали), док су остали простори у функцији становања, депаданса предшколске установе, хотела и пословања. Изградња пословно – стамбеног компекса одвијаће се из више фаза.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода за заштиту природе Србије, установљено је да на предметној локацији нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010).

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009, 72/2009, 43/2011, 14/2016 и 76/2018-други закон), Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др.закон и 35/2023), Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

Планирани радови на изградњи предметног комплекса могу се реализовати под условима дефинисаним овим Решењем.

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 Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 590,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 590-13 по моделу 97.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА ПРАВНЕ,
КАДРОВСКЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ

Goran Drmanović

Digitally signed by Goran Drmanović
Date: 2024.12.24 14:58:10 +01'00'

Горан Дрмановић

по Одлуци 02 бр. 012-1164/10
од 28.11.2024. године

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

Р е п у б л и к а  С р б и ј а
**Министарство грађевинарства,**
**саобраћаја и инфраструктуре**
Немањина 22-26
11 000 Београд

Веза: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024
Број подпроцеса: ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024
од 17.12.2024. год.

Предмет: Услови за предузимање мера техничке заштите у оквиру локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, на к.п. бр. 2442/1, КО Земун

Захтевом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 62-742/2024 од 17.12.2024. године обратили сте се за издавање услова за предузимање мера техничке заштите у поступку издавања локацијских услова за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, на к.п. бр. 2442/1, КО Земун, у Београду.

У складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) предметни простор у оквиру к.п. бр. 2442/1, КО Земун није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

Сходно наведеном, за интервенције на к.п. бр. 2442/1, КО Земун **није потребно** прибављање Решења о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите и Решења о давању сагласности на пројекат и документацију, која издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Овај акт важи две године од дана издавања.

в.д. директора

Александар Ивановић, дипл. инж. арх.

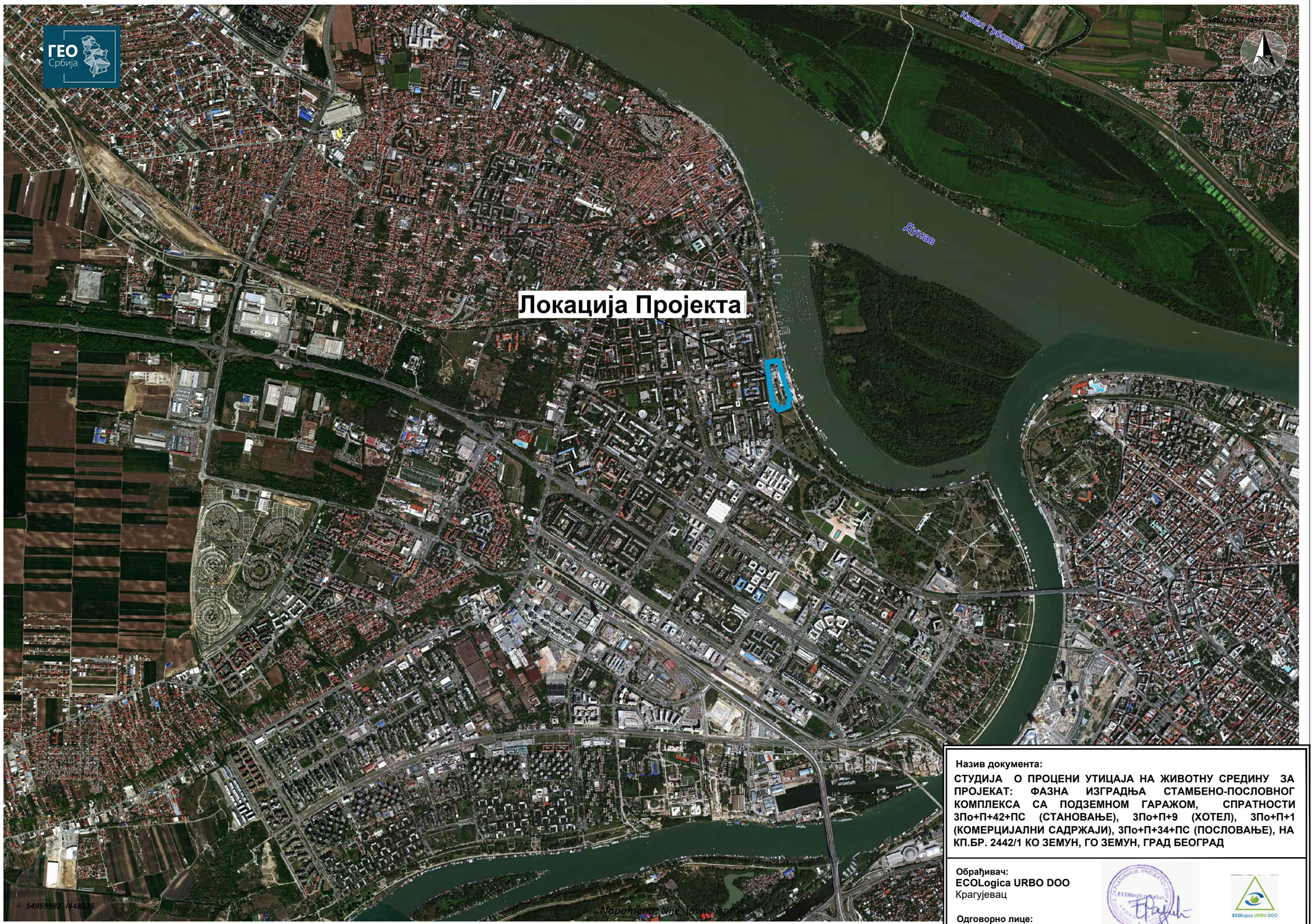
Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Архиви

Дигитално потписано
Ivanović Aleksandar
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
19.12.2024. 15:29:48

# ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**Графички прилози:**

- Макролокација - Геосрбија;
- Микролокација - Геосрбија;
- Катастарско-топографски план;
- Ситуациони план са основним параметрима Р-1:500, Идејни пројекат 1- пројекат архитектуре;
- Ситуациони план нивелације и регулације Р-1:500, Идејни пројекат 1- пројекат архитектуре;
- Ситуациони план са основом приземља Р-1:500, Идејни пројекат 1- пројекат архитектуре;
- Ситуациони план са основом партера Р-1:500, Идејни пројекат 1- пројекат архитектуре;
- Ситуациони план са основом крова Р-1:500, Идејни пројекат 1- пројекат архитектуре.




**Назив документа:**

**СТУДИЈА О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ПРОЈЕКАТ: ФАЗНА ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ, СПРАТНОСТИ 3По+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), 3По+П+9 (ХОТЕЛ), 3По+П+1 (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ), 3По+П+34+ПС (ПОСЛОВАЊЕ), НА КП.БР. 2442/1 КО ЗЕМУН, ГО ЗЕМУН, ГРАД БЕОГРАД**

**Обрађивач:**
**ECOLogica URBO DOO**
Крагујевац

**Одговорно лице:**
Евица Рајић, дипл.еколог

**Назив прилога:**

**ЛОКАЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ПРОЈЕКТА - МАКРОЛОКАЦИЈА**

**Назив документа:**

**СТУДИЈА О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ПРОЈЕКАТ: ФАЗНА ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ, СПРАТНОСТИ 3По+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), 3По+П+9 (ХОТЕЛ), 3По+П+1 (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ), 3По+П+34+ПС (ПОСЛОВАЊЕ), НА КП.БР. 2442/1 КО ЗЕМУН, ГО ЗЕМУН, ГРАД БЕОГРАД**

**Обрађивач:**
**ECOLogica URBO DOO**
Крагујевац

**Одговорно лице:**
Евица Рајић, дипл.еколог

**Назив прилога:**

**ЛОКАЦИЈА ПЛАНИРАНОГ ПРОЈЕКТА - МИКРОЛОКАЦИЈА**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
К.О.ЗЕМУН

# КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

локација: Хотел Југославија - катастарска парцела бр. 2442/1

Лист 1.

Београд, Октобар 2024. године

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро:"Гео-дита", из Београда
Директор:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
К.О.ЗЕМУН

# КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

локација: Хотел Југославија - катастарска парцела бр. 2442/1

Лист 2.

Београд, Октобар 2024. године

РАЗМЕРА 1 : 500

Катастарско-топографски план израдио:
Геодетски биро:"Гео-дита", из Београда
Директор:

## KALKULACIJA URBANISTIČKIH PARAMETARA, OSTVARENIH POVRŠINA I BROJA PARKING MESTA

| PARAMETRI POVRŠINA | | | Uslov iz PDR-a | Ostvareno projektom IDR (m2) | Ostvareno projektom IDR (%) | Ostvareno projektom IDP50% (m2) | Ostvareno projektom IDP5% (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Površina GP 1 (k.p. 2442/1 KO Zemun) | P par. | m2 | 45612.91 | 45612.91 | 100.00% | 45612.91 | 100.00% |
| Indeks zauzetosti nadzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 60% | 17,459.47 | 38.28% | 17,459.47 | 38.28% |
| Indeks zauzetosti podzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 90% | 33,869.61 | 74.25% | 33,869.61 | 74.25% |
| BRGP | max | m2 | 175000.00 | 174,949.69 | - | 174,910.60 | - |
| Namena - Stanovanje | | | 40-70% | 75,778.11 | 43.31% | 75,781.60 | 43.33% |
| Namena - Poslovanje | | | 60-30% | 57,984.06 | 33.14% | 57,975.33 | 33.15% |
| Namena - Ugostiteljski sadržaji | | | | 29,953.33 | 17.12% | 30,016.68 | 17.16% |
| Namena - Komercijalni sadržaji | | | | 10,070.37 | 5.76% | 9,959.98 | 5.69% |
| Depadans predškolske ustanove | | | | 628.86 | 0.36% | 630.94 | 0.36% |
| Zajednički sadržaji (centralna đubrana i nadzemni delovi evakuacionih puteva iz podruma) | | | | 534.96 | 0.31% | 377.74 | 0.22% |
| **SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE** | | | | | | | |
| Ukupno | Min 40% | m2 | 18,245.16 | 30,284.66 | 66.39% | 30,284.66 | 66.39% |
| Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom | Min 10% | m2 | 4,561.29 | 5,904.32 | 12.94% | 5,904.32 | 12.94% |
| Zelenilo na ravnim krovovima podzemnih delova objekta | Min 30% | m2 | 13,683.87 | 24,380.34 | 53.45% | 24,380.34 | 53.45% |
| Slobodne površine | | m2 | | | | | |
| **VOLUMETRIJSKI PARAMETRI** | | | | | | | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 3 | | m | 20.00 | | 19.71 | | 19.71 |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 2 | | m | 48.00 | | 46.60 | | 46.60 |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 1 | | m | 155.00 | | 154.90 | | 154.90 |

| PARKING | | | | Potreban broj PM prema PDR-u | Ostvareno projektom IDR | Ostvareno projektom IDP50% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking - stanovanje | 1.1 PM / 1 stan | 525x1.1 | kom | 578 | 905 | 920 |
| Parking - trgovina i poslovne jedinice | 1 PM / 50m2 NKP | 7942.28 / 50 | kom | 159 | 207 | 206 |
| Parking - poslovanje i administrativni prostori | 1 PM / 60m2 NGP | 41291.53 / 60 | kom | 689 | 911 | 901 |
| Parking - hotel | 1 PM / 2-10 kreveta | 386 / 3 | kom | 129 | 151 | 151 |
| Parking - depandans KDU | 1 PM / 1 grupa dece | 4 grupe | kom | 4 | 4 | 4 |
| **Ukupno parking mesta na parceli** | | | kom | **1559** | **2178** | **2182** |

## PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAŽE

| NETO korisna površina garaže | | | Kategorija |
|---|---|---|---|
| Po -3 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 24,248.23 | |
| Po -2 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 25,348.32 | |
| Po -1 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 23,389.01 | |
| UKUPNO | m2 | 72,985.56 | Velika garaža (> 1500 m2) |

| Kapaciteti objekata: | | FAZA 1 | FAZA 2 | FAZA 3 | FAZA 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupan broj stambenih jedinica: | Hotel: - | Stambena kula: 525 | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | **Ukupno faza 2:** 525 | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 525 | | | |
| | Ukupan broj lokala (komercijalnih jedinica): | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): 3 | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: 2 | Komercijalni sadržaji: 11 | | Komercijalni sadržaji: 9 |
| | | **Ukupno faza 1: 2** | **Ukupno faza 2: 11** | **Ukupno faza 3: 3** | **Ukupno faza 4: 9** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 25 | | | |
| | Ukupan broj poslovnih prostora: | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: 131 |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | - | - | **Ukupno faza 4: 131** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 131 | | | |
| | Ukupan broj depadansa KDU: | Hotel sa komercijalnim sadržajima i Stambena kula sa komercijalnim sadržajima: 1* (deo depandansa je u fazi 1 a deo u fazi 2) | | - | - |
| | | **Ukupno faza 1 i faza 2: 1** | | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 1 | | | |
| | Ukupan broj hotelskih soba: | Hotel: 193 | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | **Ukupno faza 1: 193** | - | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 193 | | | |

## BILANS OSTVARENIH PARKING MESTA

### BROJ PARKING MESTA PO FAZAMA

| | Faza I br. PM | Faza II br. PM | Faza III br. PM | Faza IV br. PM | Ukupno Po spratu | Od toga PM za invalide |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 623 | - | - | - | 623 | 40 |
| Podrum -2 | 798 | - | - | - | 798 | 48 |
| Podrum -3 | 761 | - | - | - | 761 | 50 |
| Ukupno | 2182 | - | - | - | 2182 | 138 |
| | (138 inv PM) | - | - | - | | |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom broju parking mesta: | 138 PM > 5% | | | | | |

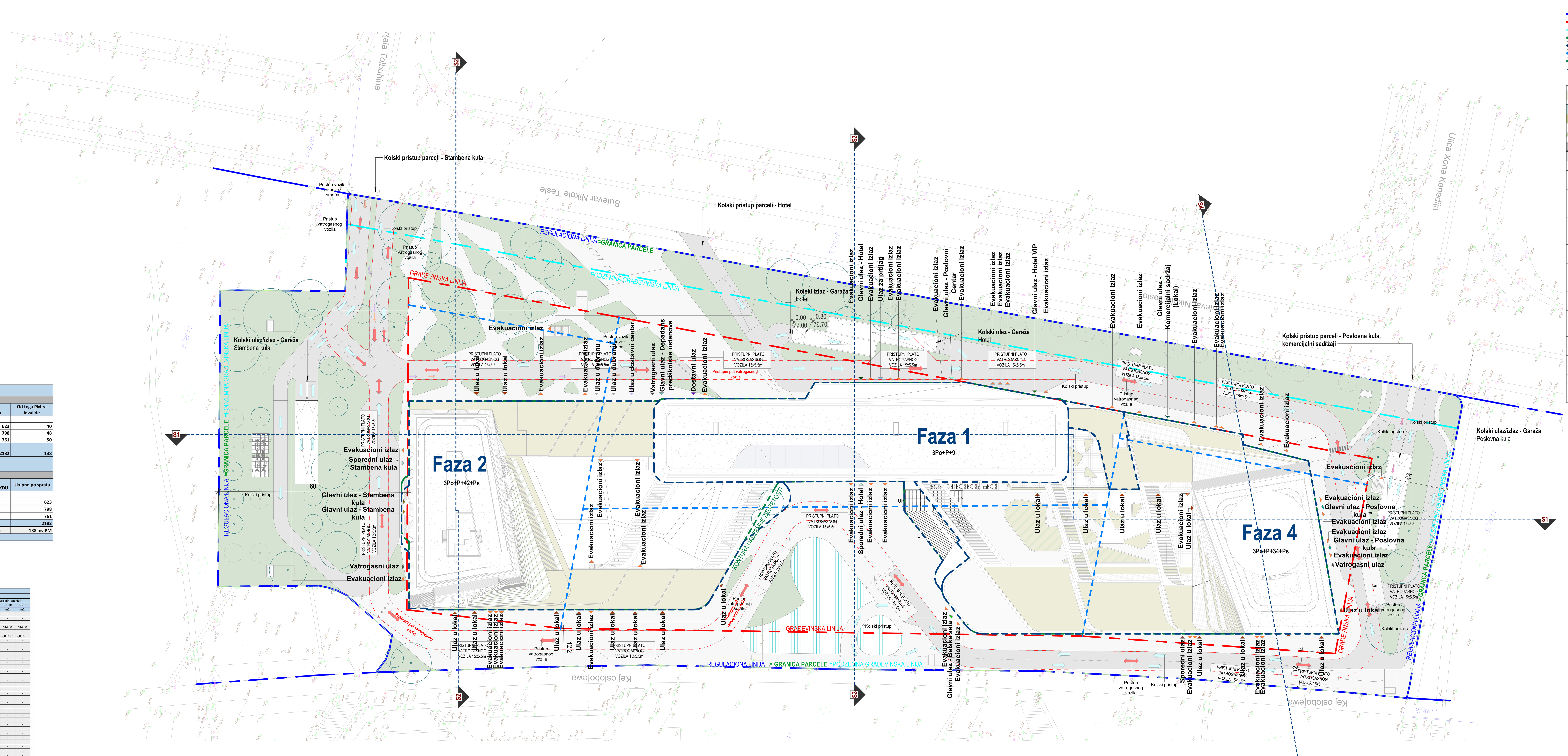
### BROJ PARKING MESTA PO FUNKCIJI

| | Stanovanje | Poslovanje | Komercijalni sadržaji | Hotel | Depandans KDU | Ukupno po spratu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 253 | 9 | 206 | 151 | 4 | 623 |
| Podrum -2 | 327 | 471 | - | - | - | 798 |
| Podrum -3 | 340 | 421 | - | - | - | 761 |
| Ukupno po funkciji | 920 | 901 | 206 | 151 | 4 | 2182 |
| od toga PM za invalide (min 5%) | 70 (min 46) | 47 (min 46) | 12 (min 11) | 8 (min 8) | 1 (min 1) | 138 inv PM |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom | 138 PM > 5% | | | | | |

## BILANS OSTVARENIH POVRŠINA

| Faznost | PODRUM – GARAŽA NETO m2 | PODRUM – GARAŽA BRUTO m2 | PODRUM – GARAŽA BRGP m2 | Hotel NETO m2 | Hotel BRUTO m2 | Hotel BRGP m2 | Komercijalni sadržaji NETO m2 | Komercijalni sadržaji BRUTO m2 | Komercijalni sadržaji BRGP m2 | Zajednički sadržaji NETO m2 | Zajednički sadržaji BRUTO m2 | Zajednički sadržaji BRGP m2 | Depandans KDU NETO m2 | Depandans KDU BRUTO m2 | Depandans KDU BRGP m2 | Faza 2 Stambena kula NETO m2 | Stambena kula BRUTO m2 | Stambena kula BRGP m2 | Komercijalni sadržaji NETO m2 | Komercijalni sadržaji BRUTO m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -3 | 28,982.28 | 31,431.95 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -2 | 31,053.18 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -1 | 30,887.30 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prizemlje | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 4,278.80 | 4,620.57 | 4,620.57 | 180.01 | 213.66 | 213.66 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 | 1,630.18 | 1,909.21 | 1,909.21 | 2,053.95 | 2,245.92 |
| Mezanin … 42. sprat, Povučeni sprat Stambene kule | [illegible] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupno podzemno | 90,922.76 | 99,171.17 | - | - | - | - | [illegible] | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupno nadzemno | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 25,762.87 | 30,016.68 | 30,016.68 | [illegible] | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupno NETO | 91,028.16 | - | - | 25,762.87 | - | - | [illegible] | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupno BRUTO | - | 99,339.51 | - | - | 30,016.68 | - | [illegible] | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupno BRGP | - | - | 168.34 | - | - | 30,016.68 | [illegible] | | | | | | | | | | | | | |

| UKUPNI BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI | UKUPNO NETO m2 | UKUPNO BRUTO m2 | UKUPNO BRGP m2 |
|---|---|---|---|
| Ukupno podzemno (3Po) | 90,922.76 | 99,171.17 | - |
| Ukupno nadzemno (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | 146,024.20 | 174,910.60 | 174,910.60 |
| Ukupno NETO | 236,946.96 | - | - |
| Ukupno BRUTO (3Po+P+9, 3Po+P+42+Ps, 3Po+P+1, 3Po+P+34+Ps) | - | 274,081.77 | - |
| Ukupno BRGP (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | - | - | 174,910.60 |




| Legenda | |
|---|---|
| Regulaciona Linija | Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom |
| Građevinska Linija | Slobodne i zelene površine |
| Podzemna Građevinska Linija | Neprohodan zeleni krov |
| Kontura Nadzemne Zauzetosti | Neprohodan krov |
| Kontura Podzemne Zauzetosti | Žardinjere |
| Zona Građenja | Terase |
| Granica Parcele | Interne Saobaćajnice |
| Granica Faza | Fontana |

Kolski Pristup
Vatrogasci
Odvoz smeća
Drvo
Glavni Ulaz - Stambena Kula
Ulaz u Dodatne Sadržaje - Stambena Kula
Glavni Ulaz - Poslovna Kula
Glavni Ulaz - Kazino
Glavni Ulaz - Hotel
Glavni Ulaz - Balska sala
Glavni Ulaz - Hotel VIP
Glavni Ulaz - Poslovni Centar
Sporedni Ulaz - Hotel
Ulaz za Prtljag
Glavni Ulaz - Depadans Predškolske Ustanove
Evakuacioni Izlaz
Vatrogasni Ulaz
Ulaz u Lokal
Ulaz u Đubranu
Ulaz u Dostavni Centar
Dostavni Ulaz
Sporedni Ulaz

| BRUTO POVRŠINA FAZE 1 | |
|---|---|
| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 99339.51 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| UKUPNO: | 130271.1 |

| BRUTO POVRŠINA FAZE 2 | |
|---|---|
| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| UKUPNO: | 78409.2 |

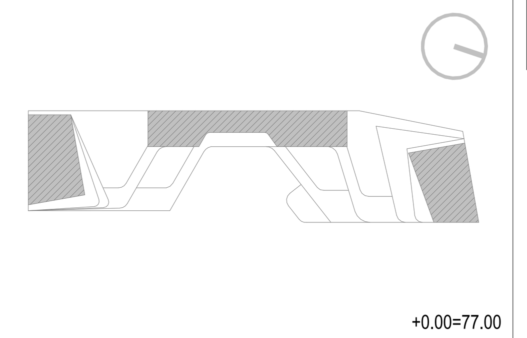
| BRUTO POVRŠINA FAZE 3 | |
|---|---|
| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| UKUPNO: | 3978.22 |

| BRUTO POVRŠINA FAZE 4 | |
|---|---|
| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| UKUPNO: | 61423.25 |

| UKUPNA BRUTO POVRŠINA | |
|---|---|
| FAZA | POVRŠINA (m²) |
| Faza 1 | 130271.1 |
| Faza 2 | 78409.2 |
| Faza 3 | 3978.22 |
| Faza 4 | 61423.25 |
| UKUPNO: | 274081.77 |

| BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA | |
|---|---|
| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
| Garaža | 99171.17 |
| UKUPNO: | 99171.17 |

| BRGP | |
|---|---|
| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
| Faza 1 | |
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 168.34 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| | 31099.93 |
| Faza 2 | |
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| | 78409.2 |
| Faza 3 | |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| | 3978.22 |
| Faza 4 | |
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| | 61423.25 |
| UKUPNO: | 174910.6 |




| Br. | Opis | Datum |
|---|---|---|
| R00 | IDP - Idejni projekat - 50% | Februar 2025 |

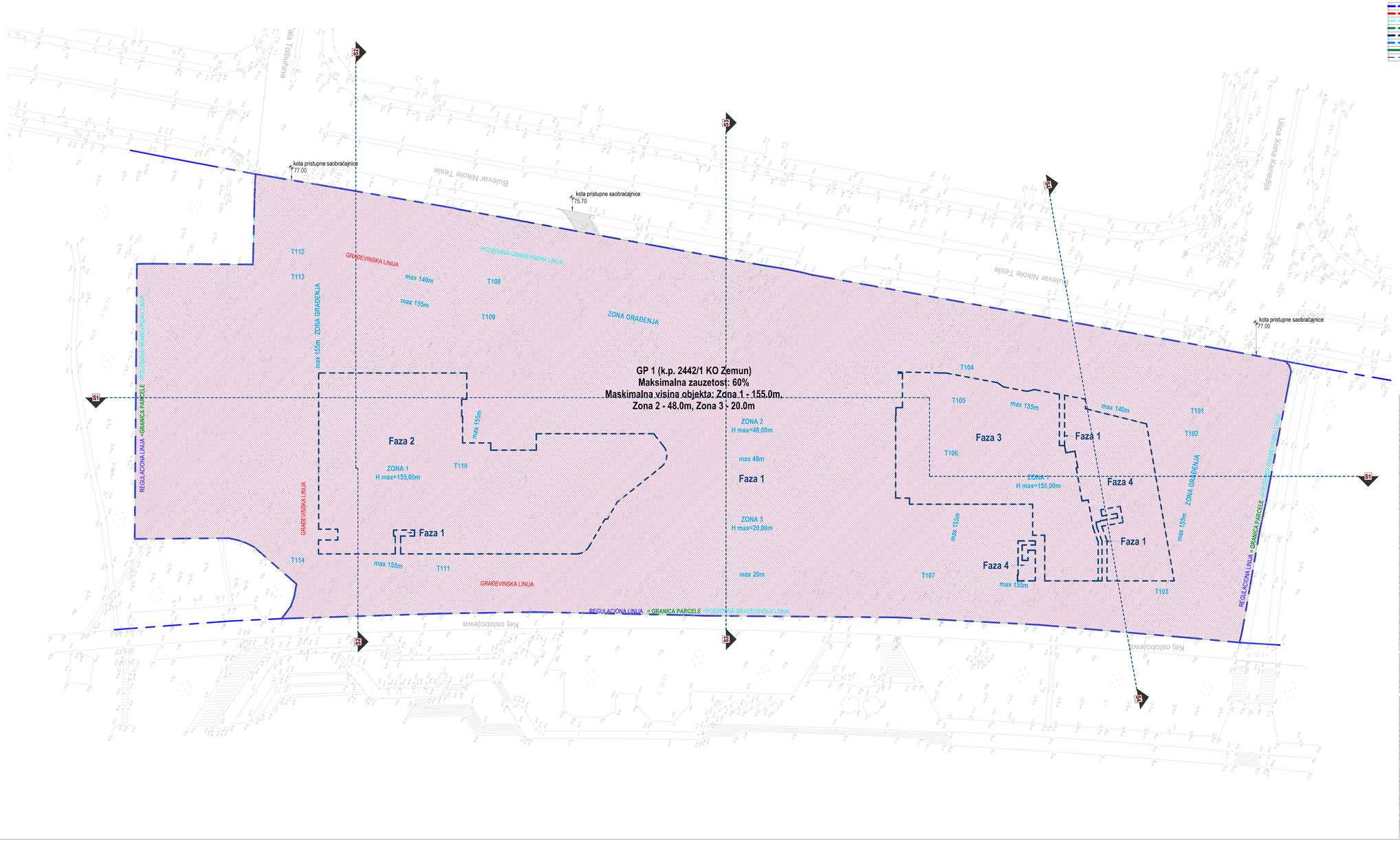

Investitor
Danube Riverside d.o.o. Beograd
Žanke Stokić 39
11000 Beograd, Srbija

Menadžer projekta
Kadena Properties d.o.o. Beograd
Milutina Milankovića 11V
11070 Beograd (Novi Beograd), Srbija

Projektant arhitekture
ASMEC Consultants d.o.o.
Višnjićeva 19
11000 Beograd, Srbija

Odgovorni projektant: Goran Nikolić dipl. inž. arh.
Broj licence: 300 I559 10


Vrsta tehničke dokumentacije: Idejni projekat - IDP 50%
Oznaka i naziv dela projekta: 1 - Projekat arhitekture
Naziv objekta: Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+P+34+Ps (poslovanje)
Šifra projekta: IDP - 01-02/25 KD-B011-1
Katastarska parcela: KP 2442/1 K.O. Zemun
Naziv crteža: Situacioni plan sa osnovnim parametrima
Datum: Februar 2025
Revizija: R00
Broj crteža: B011-RMJM-IDP50-ARCH-Z00-SP-A-0001
Razmera: 1:500
List: A1 +




+0.00=77.00

**BRUTO POVRŠINA FAZE 1**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Dependans KDU | 249.26 |
| Garaža | 99339.51 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaj | 287.92 |
| Zajednički sadržaj | 377.74 |
| UKUPNO: | 130271.1 |

**BRUTO POVRŠINA FAZE 2**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Dependans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaj | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| UKUPNO: | 78409.2 |

**BRUTO POVRŠINA FAZE 3**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| UKUPNO: | 3978.22 |

**BRUTO POVRŠINA FAZE 4**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaj | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| UKUPNO: | 61423.25 |

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA**

| FAZA | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | 130271.1 |
| Faza 2 | 78409.2 |
| Faza 3 | 3978.22 |
| Faza 4 | 61423.25 |
| UKUPNO: | 274081.77 |

**BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Garaža | 99171.17 |
| UKUPNO: | 99171.17 |

**BRGP**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | |
| Dependans KDU | 249.26 |
| Garaža | 168.34 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaj | 287.92 |
| Zajednički sadržaj | 377.74 |
| | 31099.93 |
| Faza 2 | |
| Dependans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaj | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| | 78409.2 |
| Faza 3 | |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| | 3978.22 |
| Faza 4 | |
| Komercijalni sadržaj | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| UKUPNO: | 61423.25 |
| | 174910.6 |

| Br. | Opis | Datum |
|---|---|---|
| R00 | IDP - Idejni projekat - 50% | Februar 2025. |


Investitor
Danube Riverside d.o.o. Beograd
Žarka Stokić 39
11000 Beograd , Srbija

Menadžer projekta
Kadena Properties d.o.o. Beograd
Milutina Milankov-ća 11V
11070 Beograd (Novi Beograd), Srbija

Projektant arhitekture
ASMEC Consultants d.o.o.
Vilnjskena 19
11000 Beograd, Srbija

Odgovorni projektant: Goran Nikolić dipl. inž. arh.
Broj licence: 300 I659 10
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejni projekat - IDP 50%
Oznaka i naziv dela projekta: 1 - Projekat arhitekture


Naziv objekta: Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti 3P+P+4Z+Pk (stanovanje), 3P+P+Pk (hotel), 3P+P+1 (komercijalni sadržaj), 3P+P+34+Pk (poslovanje)

Oznaka projekta: IDP - 01-02/25 KD-B011-1

Katastarska parcela: KP 2442/1 K.O. Zemun

Naziv crteža: Situacioni plan nivelacije i regulacije

Datum: Februar 2025

Revizija: R00

Broj crte.že: B011-RMJM-IDP50-ARCH-Z00-SP-A-0002

Razmera: 1:500

List: A1 +

## KALKULACIJA URBANISTIČKIH PARAMETARA, OSTVARENIH POVRŠINA I BROJA PARKING MESTA

| PARAMETRI POVRŠINA | | | Uslov iz PDR-a | Ostvareno projektom IDR (m2) | Ostvareno projektom IDR (%) | Ostvareno projektom IDP50% (m2) | Ostvareno projektom IDP5% (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Površina GP 1 (k.p. 2442/1 KO Zemun) | P par. | m2 | 45612.91 | 45612.91 | 100.00% | 45612.91 | 100.00% |
| Indeks zauzetosti nadzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 60% | 17,459.47 | 38.28% | 17,459.47 | 38.28% |
| Indeks zauzetosti podzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 90% | 33,869.61 | 74.25% | 33,869.61 | 74.25% |
| BRGP | max | m2 | 175000.00 | 174,949.69 | - | 174,910.60 | - |
| Namena - Stanovanje | | | 40-70% | 75,778.11 | 43.31% | 75,781.60 | 43.33% |
| Namena - Poslovanje | | | 60-30% | 57,984.06 | 33.14% | 57,975.33 | 33.15% |
| Namena - Ugostiteljski sadržaji | | | | 29,953.33 | 17.12% | 30,016.68 | 17.16% |
| Namena - Komercijalni sadržaji | | | | 10,070.37 | 5.76% | 9,959.98 | 5.69% |
| Depadans predškolske ustanove | | | | 628.86 | 0.36% | 630.94 | 0.36% |
| Zajednički sadržaji (centralna đubrana i nadzemni delovi evakuacionih puteva iz podruma) | | | | 534.96 | 0.31% | 377.74 | 0.22% |
| **SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE** | | | | | | | |
| Ukupno | Min 40% | m2 | 18,245.16 | 30,284.66 | 66.39% | 30,284.66 | 66.39% |
| Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom | Min 10% | m2 | 4,561.29 | 5,904.32 | 12.94% | 5,904.32 | 12.94% |
| Zelenilo na ravnim krovovima podzemnih delova objekta | Min 30% | m2 | 13,683.87 | 24,380.34 | 53.45% | 24,380.34 | 53.45% |
| Slobodne površine | | m2 | | | | | |
| **VOLUMETRIJSKI PARAMETRI** | | | | | | | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 3 | | m | 20.00 | 19.71 | | 19.71 | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 2 | | m | 48.00 | 46.60 | | 46.60 | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 1 | | m | 155.00 | 154.90 | | 154.90 | |

| PARKING | | | | Potreban broj PM prema PDR-u | Ostvareno projektom IDR | Ostvareno projektom IDP50% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking - stanovanje | 1.1 PM / 1 stan | 525x1.1 | kom | 578 | 905 | 920 |
| Parking - trgovina i poslovne jedinice | 1 PM / 50m2 NKP | 7942.28 / 50 | kom | 159 | 207 | 206 |
| Parking - poslovanje i administrativni prostori | 1 PM / 60m2 NGP | 41291.53 / 60 | kom | 689 | 911 | 901 |
| Parking - hotel | 1 PM / 2-10 kreveta | 386 / 3 | kom | 129 | 151 | 151 |
| Parking - depandans KDU | 1 PM / 1 grupa dece | 4 grupe | kom | 4 | 4 | 4 |
| **Ukupno parking mesta na parceli** | | | **kom** | **1559** | **2178** | **2182** |

## PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAŽE

| NETO korisna površina garaže | | | Kategorija |
|---|---|---|---|
| Po -3 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 24,248.23 | |
| Po -2 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 25,348.32 | |
| Po -1 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 23,389.01 | |
| UKUPNO | m2 | 72,985.56 | Velika garaža (> 1500 m2) |

| Kapaciteti objekata: | | FAZA 1 | FAZA 2 | FAZA 3 | FAZA 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupan broj stambenih jedinica: | Hotel: - | Stambena kula: 525 | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | **Ukupno faza 2:** 525 | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 525 | | | |
| | Ukupan broj lokala (komercijalnih jedinica): | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): 3 | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: 2 | Komercijalni sadržaji: 11 | | Komercijalni sadržaji: 9 |
| | | **Ukupno faza 1: 2** | **Ukupno faza 2: 11** | **Ukupno faza 3: 3** | **Ukupno faza 4: 9** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 25 | | | |
| | Ukupan broj poslovnih prostora: | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: 131 |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | - | - | **Ukupno faza 4: 131** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 131 | | | |
| | Ukupan broj depadansa KDU: | Hotel sa komercijalnim sadržajima i Stambena kula sa komercijalnim sadržajima: 1* (deo depadansa je u fazi 1 a deo u fazi 2) | | - | - |
| | | **Ukupno faza 1 i faza 2:** 1 | | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 1 | | | |
| | Ukupan broj hotelskih soba: | Hotel: 193 | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | **Ukupno faza 1: 193** | - | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 193 | | | |

## BILANS OSTVARENIH PARKING MESTA

**BROJ PARKING MESTA PO FAZAMA**

| | Faza I br. PM | Faza II br. PM | Faza III br. PM | Faza IV br. PM | Ukupno Po spratu | Od toga PM za invalide |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 623 | - | - | - | 623 | 40 |
| Podrum -2 | 798 | - | - | - | 798 | 48 |
| Podrum -3 | 761 | - | - | - | 761 | 50 |
| Ukupno | 2182 (138 inv PM) | - | - | - | 2182 | 138 |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom broju parking mesta: | 138 PM > 5% | | | | | |

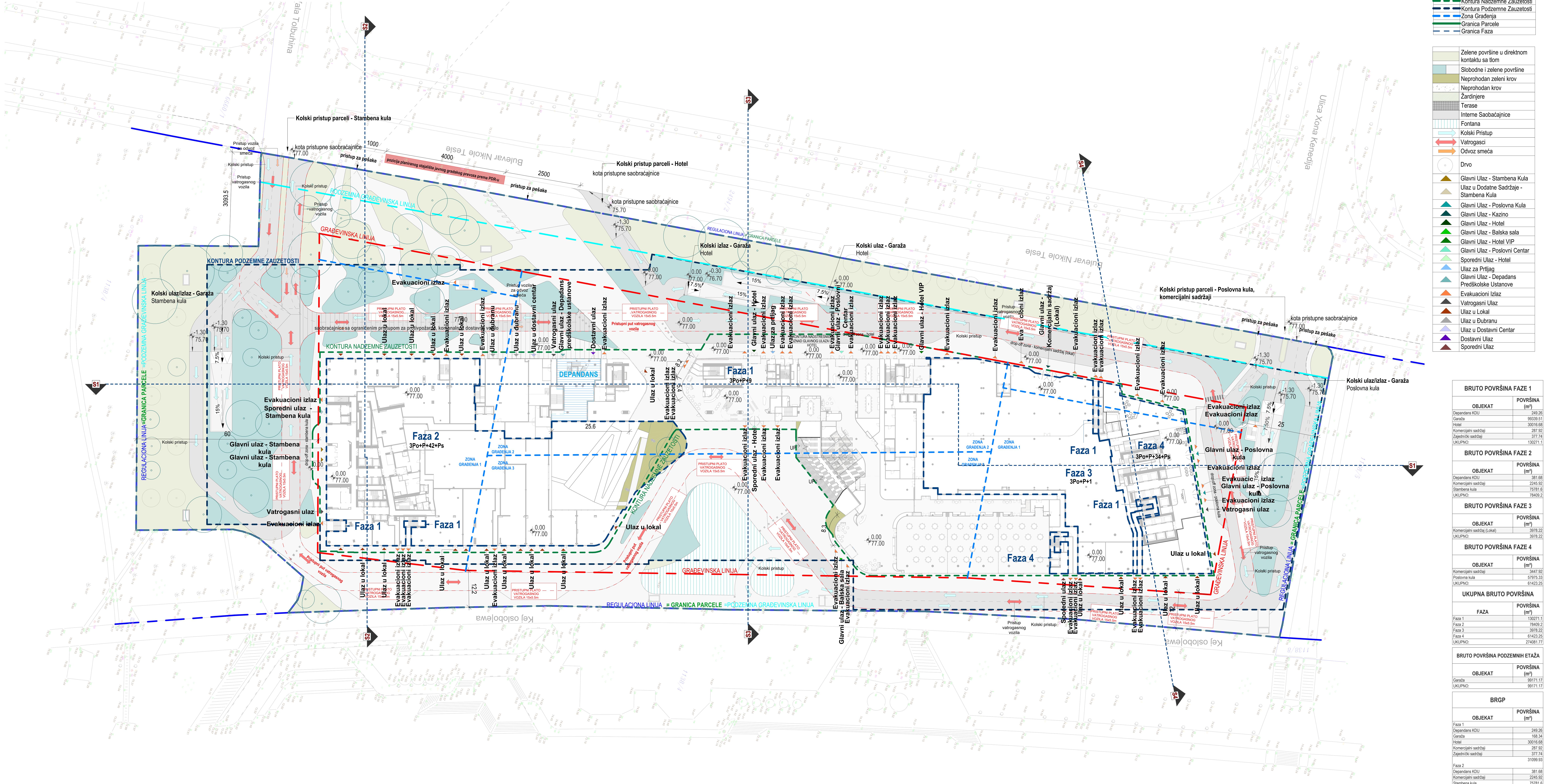
**BROJ PARKING MESTA PO FUNKCIJI**

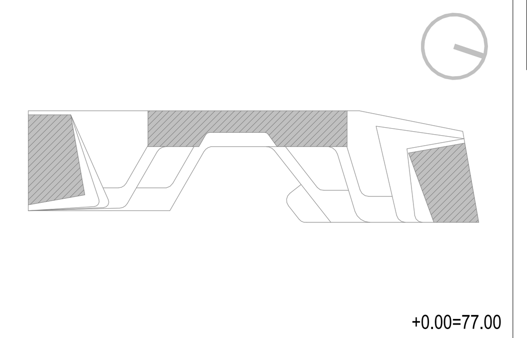
| | Stanovanje | Poslovanje | Komercijalni sadržaji | Hotel | Depandans KDU | Ukupno po spratu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 253 | 9 | 206 | 151 | 4 | 623 |
| Podrum -2 | 327 | 471 | - | - | - | 798 |
| Podrum -3 | 340 | 421 | - | - | - | 761 |
| Ukupno po funkciji | 920 | 901 | 206 | 151 | 4 | 2182 |
| od toga PM za invalide (min 5%) | 70 (min 46) | 47 (min 46) | 12 (min 11) | 8 (min 8) | 1 (min 1) | 138 inv PM |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom | 138 PM > 5% | | | | | |

## BILANS OSTVARENIH POVRŠINA

| Faznost | Faza 1 | | | | | | | | | | | | | | | Faza 2 | | | | | | | | | Faza 3 | | | Faza 4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | PODRUM – GARAŽA | | | Hotel | | | Komercijalni sadržaji | | | Zajednički sadržaji | | | Depandans KDU | | | Stambena kula | | | Komercijalni sadržaji | | | Depandans KDU | | | Komercijalni sadržaj (Lokal) | | | Poslovna kula | | | Komercijalni sadržaji | | |
| | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP | NETO | BRUTO | BRGP |
| | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 | m2 |
| Podrum -3 | 28,982.28 | 31,431.95 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -2 | 31,053.18 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -1 | 30,887.30 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prizemlje | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 4,278.80 | 4,620.57 | 4,620.57 | 180.01 | 213.66 | 213.66 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 | 1,630.18 | 1,909.21 | 1,909.21 | 2,053.95 | 2,245.92 | 2,245.92 | - | - | - | 2,803.14 | 2,917.75 | 2,917.75 | 689.46 | 889.28 | 889.28 | 529.31 | 614.30 | 614.30 |
| Mezanin | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 73.60 | 119.64 | 119.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. sprat | - | - | - | 1,980.18 | 2,521.14 | 2,521.14 | 50.98 | 74.26 | 74.26 | - | - | - | - | - | - | 2,887.17 | 3,897.64 | 3,897.64 | - | - | - | 328.69 | 381.68 | 381.68 | 1,003.60 | 1,060.47 | 1,060.47 | 1,047.69 | 1,346.09 | 1,346.09 | 1,321.29 | 2,833.62 | 2,833.62 |
| 2. sprat | - | - | - | 2,325.70 | 2,749.45 | 2,749.45 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,761.85 | 2,822.54 | 2,822.54 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,617.18 | 2,946.07 | 2,946.07 | - | - | - |
| 3. sprat | - | - | - | 2,032.48 | 2,385.91 | 2,385.91 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,438.40 | 3,014.01 | 3,014.01 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,011.53 | 2,310.13 | 2,310.13 | - | - | - |
| 4. sprat | - | - | - | 2,555.40 | 3,026.71 | 3,026.71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,950.54 | 2,439.93 | 2,439.93 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,944.11 | 2,223.44 | 2,223.44 | - | - | - |
| 5. sprat | - | - | - | 2,556.63 | 3,026.86 | 3,026.86 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,568.91 | 1,987.82 | 1,987.82 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,595.24 | 1,868.85 | 1,868.85 | - | - | - |
| 6. sprat | - | - | - | 2,557.13 | 3,026.98 | 3,026.98 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,524.12 | 1,923.77 | 1,923.77 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,509.83 | 1,782.18 | 1,782.18 | - | - | - |
| 7. sprat | - | - | - | 2,551.10 | 3,026.99 | 3,026.99 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,459.51 | 1,850.73 | 1,850.73 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,452.24 | 1,723.92 | 1,723.92 | - | - | - |
| 8. sprat | - | - | - | 2,561.19 | 3,027.13 | 3,027.13 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,402.50 | 1,791.14 | 1,791.14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,419.65 | 1,690.84 | 1,690.84 | - | - | - |
| 9. sprat | - | - | - | 2,364.26 | 2,604.94 | 2,604.94 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,310.51 | 1,747.38 | 1,747.38 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,391.06 | 1,661.92 | 1,661.92 | - | - | - |
| 10. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,352.58 | 1,701.44 | 1,701.44 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,367.66 | 1,631.84 | 1,631.84 | - | - | - |
| 11. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,333.17 | 1,672.66 | 1,672.66 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,355.05 | 1,618.97 | 1,618.97 | - | - | - |
| 12. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,316.91 | 1,653.27 | 1,653.27 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,345.76 | 1,609.36 | 1,609.36 | - | - | - |
| 13. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,290.68 | 1,623.04 | 1,623.04 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,336.00 | 1,602.13 | 1,602.13 | - | - | - |
| 14. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,285.14 | 1,612.12 | 1,612.12 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,332.99 | 1,596.72 | 1,596.72 | - | - | - |
| 15. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,285.40 | 1,604.61 | 1,604.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,326.55 | 1,592.63 | 1,592.63 | - | - | - |
| 16. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,290.41 | 1,605.90 | 1,605.90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,328.59 | 1,589.23 | 1,589.23 | - | - | - |
| 17. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,282.27 | 1,597.71 | 1,597.71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,379.92 | 1,586.68 | 1,586.68 | - | - | - |
| 18. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,284.12 | 1,599.09 | 1,599.09 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,360.64 | 1,582.28 | 1,582.28 | - | - | - |
| 19. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,277.12 | 1,592.23 | 1,592.23 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,375.30 | 1,578.61 | 1,578.61 | - | - | - |
| 20. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,277.34 | 1,592.00 | 1,592.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,376.37 | 1,574.57 | 1,574.57 | - | - | - |
| 21. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,285.38 | 1,586.97 | 1,586.97 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,372.93 | 1,570.95 | 1,570.95 | - | - | - |
| 22. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,283.01 | 1,586.75 | 1,586.75 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,369.30 | 1,570.20 | 1,570.20 | - | - | - |
| 23. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,275.14 | 1,579.40 | 1,579.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,365.81 | 1,563.68 | 1,563.68 | - | - | - |
| 24. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,276.34 | 1,579.61 | 1,579.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,361.85 | 1,560.08 | 1,560.08 | - | - | - |
| 25. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,269.44 | 1,572.70 | 1,572.70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,358.24 | 1,556.43 | 1,556.43 | - | - | - |
| 26. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,273.62 | 1,574.33 | 1,574.33 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,354.64 | 1,552.81 | 1,552.81 | - | - | - |
| 27. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,267.30 | 1,568.10 | 1,568.10 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,351.10 | 1,549.19 | 1,549.19 | - | - | - |
| 28. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,269.18 | 1,569.40 | 1,569.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,347.49 | 1,545.58 | 1,545.58 | - | - | - |
| 29. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,260.75 | 1,560.87 | 1,560.87 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,343.95 | 1,542.02 | 1,542.02 | - | - | - |
| 30. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,273.22 | 1,562.17 | 1,562.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,344.27 | 1,538.40 | 1,538.40 | - | - | - |
| 31. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,271.17 | 1,553.64 | 1,553.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,340.70 | 1,534.79 | 1,534.79 | - | - | - |
| 32. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,274.93 | 1,554.92 | 1,554.92 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,337.12 | 1,531.11 | 1,531.11 | - | - | - |
| 33. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,272.23 | 1,551.74 | 1,551.74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,330.59 | 1,495.81 | 1,495.81 | - | - | - |
| 34. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,272.67 | 1,550.29 | 1,550.29 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 717.61 | 892.16 | 892.16 | - | - | - |
| 35. sprat (Povučeni sprat Poslovne kule) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,284.38 | 1,539.21 | 1,539.21 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 291.04 | 378.42 | 378.42 | - | - | - |
| 36. sprat (Helidrom Poslovne kule) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,284.85 | 1,535.64 | 1,535.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 593.85 | 587.95 | 587.95 | - | - | - |
| 37. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,280.11 | 1,529.53 | 1,529.53 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,280.65 | 1,528.45 | 1,528.45 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,280.75 | 1,524.69 | 1,524.69 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,283.48 | 1,521.76 | 1,521.76 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 41. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,271.62 | 1,509.03 | 1,509.03 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 42. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,295.32 | 1,525.74 | 1,525.74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Povučeni sprat Stambene kule | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 215.39 | 258.78 | 258.78 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Ukupno podzemno** | 90,922.76 | 99,171.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Ukupno nadzemno** | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 25,762.87 | 30,016.68 | 30,016.68 | 230.99 | 287.92 | 287.92 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 | 61,583.36 | 75,781.60 | 75,781.60 | 2,053.95 | 2,245.92 | 2,245.92 | 328.69 | 381.68 | 381.68 | 3,806.74 | 3,978.22 | 3,978.22 | 49,743.31 | 57,975.32 | 57,975.32 | 1,850.60 | 3,447.92 | 3,447.92 |
| **Ukupno NETO** | 91,028.16 | - | - | 25,762.87 | - | - | 230.99 | - | - | 339.11 | | | 219.18 | - | - | 61,583.36 | - | - | 2,053.95 | - | - | 328.69 | - | - | 3,806.74 | - | - | 49,743.31 | - | - | 1,850.60 | - | - |
| **Ukupno BRUTO** | - | 99,339.51 | - | - | 30,016.68 | - | - | 287.92 | - | - | 377.74 | | - | 249.26 | - | - | 75,781.60 | - | - | 2,245.92 | - | - | 381.68 | - | - | 3,978.22 | - | - | 57,975.32 | - | - | 3,447.92 | - |
| **Ukupno BRGP** | - | - | 168.34 | - | - | 30,016.68 | - | - | 287.92 | - | - | 377.74 | - | - | 249.26 | - | - | 75,781.60 | - | - | 2,245.92 | - | - | 381.68 | - | - | 3,978.22 | - | - | 57,975.32 | - | - | 3,447.92 |

| UKUPNI BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI | UKUPNO NETO m2 | UKUPNO BRUTO m2 | UKUPNO BRGP m2 |
|---|---|---|---|
| Ukupno podzemno (3Po) | 90,922.76 | 99,171.17 | - |
| Ukupno nadzemno (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | 146,024.20 | 174,910.60 | 174,910.60 |
| Ukupno NETO | 236,946.96 | - | - |
| Ukupno BRUTO (3Po+P+9, 3Po+P+42+Ps, 3Po+P+1, 3Po+P+34+Ps) | - | 274,081.77 | - |
| Ukupno BRGP (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | - | - | 174,910.60 |




### BRUTO POVRŠINA FAZE 1

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 99339.51 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| UKUPNO: | 130271.1 |

### BRUTO POVRŠINA FAZE 2

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| UKUPNO: | 78409.2 |

### BRUTO POVRŠINA FAZE 3

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| UKUPNO: | 3978.22 |

### BRUTO POVRŠINA FAZE 4

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| UKUPNO: | 61423.25 |

### UKUPNA BRUTO POVRŠINA

| FAZA | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | 130271.1 |
| Faza 2 | 78409.2 |
| Faza 3 | 3978.22 |
| Faza 4 | 61423.25 |
| UKUPNO: | 274081.77 |

### BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Garaža | 99171.17 |
| UKUPNO: | 99171.17 |

### BRGP

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | |
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 168.34 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| | 31099.93 |
| Faza 2 | |
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| | 78409.2 |
| Faza 3 | |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| | 3978.22 |
| Faza 4 | |
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| | 61423.25 |
| UKUPNO: | 174910.6 |

| Br. | Opis | Datum |
|---|---|---|
| R00 | IDP - Idejni projekat - 50% | Februar 2025. |

*Investitor*
Danube Riverside d.o.o. Beograd
Žanke Stokić 39
11000 Beograd , Srbija

*Menadžer projekta*
Kadena Properties d.o.o. Beograd
Milutina Milankovića 11V
11070 Beograd (Novi Beograd), Srbija

*Projektant arhitekture*
ASMEC Consultants d.o.o.
Višnjićeva 19
11000 Beograd, Srbija

| Odgovorni projektant | Broj licence |
|---|---|
| Goran Nikolić dipl. inž. arh. | 300 I559 10 |
| **Vrsta tehničke dokumentacije** | **Oznaka i naziv dela projekta** |
| Idejni projekat - IDP 50% | 1 - Projekat arhitekture |
| **Naziv objekta** | **Šifra projekta** |
| Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+P+34+Ps (poslovanje) | IDP - 01-02/25 KD-B011-1 |
| | **Katastarska parcela** |
| | KP 2442/1 K.O. Zemun |

| Naziv crteža | Datum | Revizija |
|---|---|---|
| Situacioni plan sa osnovom prizemlja | Februar 2025 | R00 |
| **Broj crteža** | **Razmera** | **List** |
| B011-RMJM-IDP50-ARCH-Z00-SP-A-0003 | 1:500 | A1 + |

## KALKULACIJA URBANISTIČKIH PARAMETARA, OSTVARENIH POVRŠINA I BROJA PARKING MESTA

| PARAMETRI POVRŠINA | | | Uslov iz PDR-a | Ostvareno projektom IDR (m2) | Ostvareno projektom IDR (%) | Ostvareno projektom IDP50% (m2) | Ostvareno projektom IDP5% (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Površina GP 1 (k.p. 2442/1 KO Zemun) | P par. | m2 | 45612.91 | 45612.91 | 100.00% | 45612.91 | 100.00% |
| Indeks zauzetosti nadzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 60% | 17,459.47 | 38.28% | 17,459.47 | 38.28% |
| Indeks zauzetosti podzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 90% | 33,869.61 | 74.25% | 33,869.61 | 74.25% |
| BRGP | max | m2 | 175000.00 | 174,949.69 | - | 174,910.60 | - |
| Namena - Stanovanje | | | 40-70% | 75,778.11 | 43.31% | 75,781.60 | 43.33% |
| Namena - Poslovanje | | | 60-30% | 57,984.06 | 33.14% | 57,975.33 | 33.15% |
| Namena - Ugostiteljski sadržaji | | | | 29,953.33 | 17.12% | 30,016.68 | 17.16% |
| Namena - Komercijalni sadržaji | | | | 10,070.37 | 5.76% | 9,959.98 | 5.69% |
| Depadans predškolske ustanove | | | | 628.86 | 0.36% | 630.94 | 0.36% |
| Zajednički sadržaji (centralna đubrana i nadzemni delovi evakuacionih puteva iz podruma) | | | | 534.96 | 0.31% | 377.74 | 0.22% |
| **SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE** | | | | | | | |
| Ukupno | Min 40% | m2 | 18,245.16 | 30,284.66 | 66.39% | 30,284.66 | 66.39% |
| Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom | Min 10% | m2 | 4,561.29 | 5,904.32 | 12.94% | 5,904.32 | 12.94% |
| Zelenilo na ravnim krovovima podzemnih delova objekta | Min 30% | m2 | 13,683.87 | 24,380.34 | 53.45% | 24,380.34 | 53.45% |
| Slobodne površine | | m2 | | | | | |
| **VOLUMETRIJSKI PARAMETRI** | | | | | | | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 3 | | m | 20.00 | 19.71 | | 19.71 | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 2 | | m | 48.00 | 46.60 | | 46.60 | |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 1 | | m | 155.00 | 154.90 | | 154.90 | |

| PARKING | | | | Potreban broj PM prema PDR-u | Ostvareno projektom IDR | Ostvareno projektom IDP50% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking - stanovanje | 1.1 PM / 1 stan | 525x1.1 | kom | 578 | 905 | 920 |
| Parking - trgovina i poslovne jedinice | 1 PM / 50m2 NKP | 7942.28 / 50 | kom | 159 | 207 | 206 |
| Parking - poslovanje i administrativni prostori | 1 PM / 60m2 NGP | 41291.53 / 60 | kom | 689 | 911 | 901 |
| Parking - hotel | 1 PM / 2-10 kreveta | 386 / 3 | kom | 129 | 151 | 151 |
| Parking - depandans KDU | 1 PM / 1 grupa dece | 4 grupe | kom | 4 | 4 | 4 |
| **Ukupno parking mesta na parceli** | | | **kom** | **1559** | **2178** | **2182** |

## PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAŽE

| NETO korisna površina garaže | | | Kategorija |
|---|---|---|---|
| Po -3 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 24,248.23 | |
| Po -2 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 25,348.32 | |
| Po -1 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 23,389.01 | |
| UKUPNO | m2 | 72,985.56 | Velika garaža (> 1500 m2) |

| Kapaciteti objekata: | | FAZA 1 | FAZA 2 | FAZA 3 | FAZA 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupan broj stambenih jedinica: | Hotel: - | Stambena kula: 525 | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | **Ukupno faza 2:** 525 | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 525 | | | |
| | Ukupan broj lokala (komercijalnih jedinica): | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): 3 | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: 2 | Komercijalni sadržaji: 11 | | Komercijalni sadržaji: 9 |
| | | **Ukupno faza 1: 2** | **Ukupno faza 2: 11** | **Ukupno faza 3: 3** | **Ukupno faza 4: 9** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 25 | | | |
| | Ukupan broj poslovnih prostora: | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: 131 |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | - | - | **Ukupno faza 4: 131** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 131 | | | |
| | Ukupan broj depadansa KDU: | Hotel sa komercijalnim sadržajima i Stambena kula sa komercijalnim sadržajima: 1* (deo depadansa je u fazi 1 a deo u fazi 2) | | - | - |
| | | **Ukupno faza 1 i faza 2: 1** | | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 1 | | | |
| | Ukupan broj hotelskih soba: | Hotel: 193 | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | **Ukupno faza 1: 193** | - | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 193 | | | |

## BILANS OSTVARENIH PARKING MESTA

**BROJ PARKING MESTA PO FAZAMA**

| | Faza I br. PM | Faza II br. PM | Faza III br. PM | Faza IV br. PM | Ukupno Po spratu | Od toga PM za invalide |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 623 | - | - | - | 623 | 40 |
| Podrum -2 | 798 | - | - | - | 798 | 48 |
| Podrum -3 | 761 | - | - | - | 761 | 50 |
| Ukupno | 2182 (138 inv PM) | - | - | - | 2182 | 138 |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom broju parking mesta: | 138 PM > 5% | | | | | |

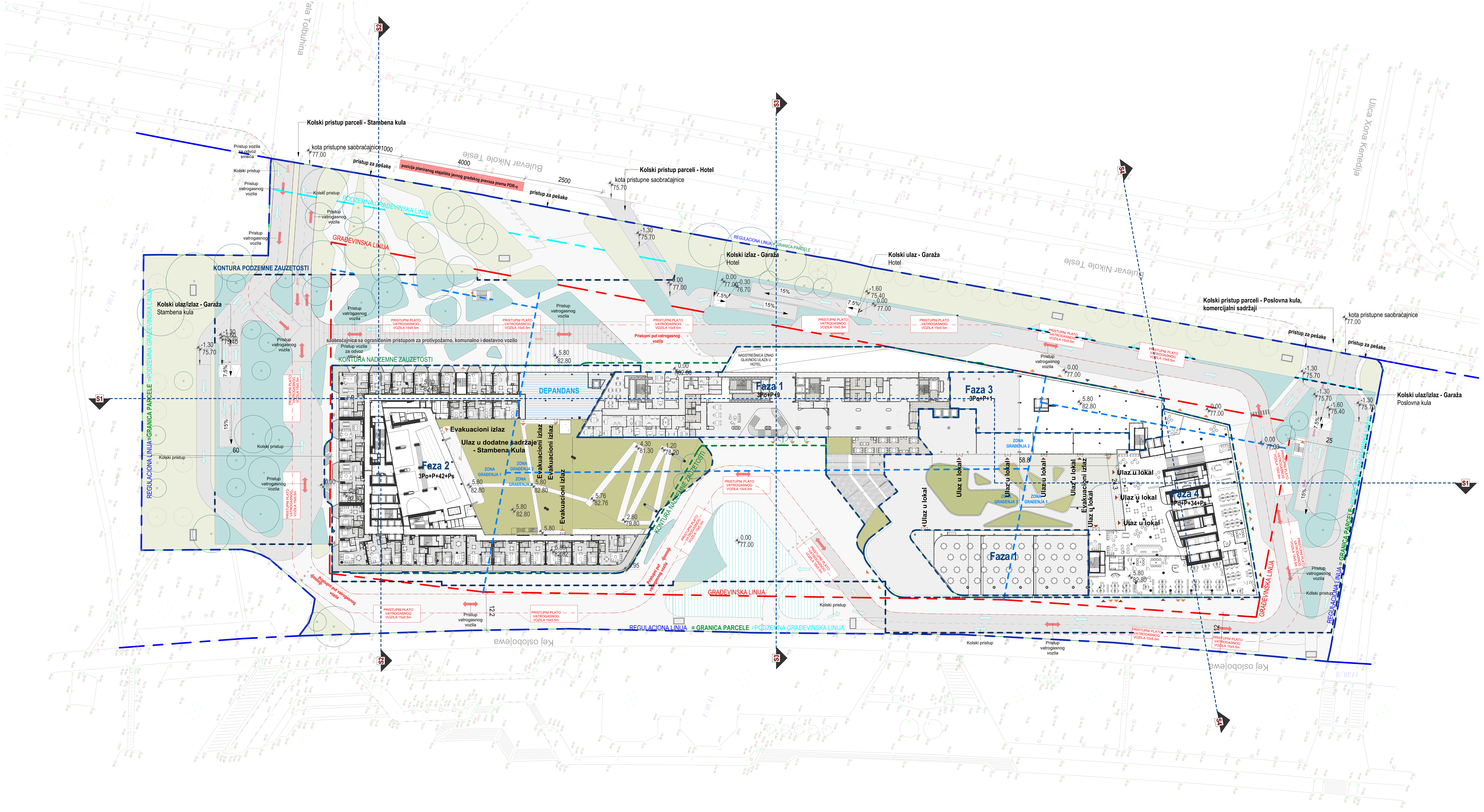
**BROJ PARKING MESTA PO FUNKCIJI**

| | Stanovanje | Poslovanje | Komercijalni sadržaji | Hotel | Depandans KDU | Ukupno po spratu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 253 | 9 | 206 | 151 | 4 | 623 |
| Podrum -2 | 327 | 471 | - | - | - | 798 |
| Podrum -3 | 340 | 421 | - | - | - | 761 |
| Ukupno po funkciji | 920 | 901 | 206 | 151 | 4 | 2182 |
| od toga PM za invalide (min 5%) | 70 (min 46) | 47 (min 46) | 12 (min 11) | 8 (min 8) | 1 (min 1) | 138 inv PM |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom | 138 PM > 5% | | | | | |

## BILANS OSTVARENIH POVRŠINA

| Faznost | PODRUM – GARAŽA NETO m2 | PODRUM – GARAŽA BRUTO m2 | PODRUM – GARAŽA BRGP m2 | Faza 1 Hotel NETO m2 | Hotel BRUTO m2 | Hotel BRGP m2 | Faza 1 Komercijalni sadržaji NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 1 Zajednički sadržaji NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 1 Depandans KDU NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 2 Stambena kula NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 2 Komercijalni sadržaji NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 2 Depandans KDU NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 3 Komercijalni sadržaj (Lokal) NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 4 Poslovna kula NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 | Faza 4 Komercijalni sadržaji NETO m2 | BRUTO m2 | BRGP m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -3 | 28,982.28 | 31,431.95 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -2 | 31,053.18 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -1 | 30,887.30 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prizemlje | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 4,278.80 | 4,620.57 | 4,620.57 | 180.01 | 213.66 | 213.66 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 | 1,630.18 | 1,909.21 | 1,909.21 | 2,053.95 | 2,245.92 | 2,245.92 | - | - | - | 2,803.14 | 2,917.75 | 2,917.75 | 689.46 | 889.28 | 889.28 | 529.31 | 614.30 | 614.30 |
| Mezanin | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 73.60 | 119.64 | 119.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. sprat | - | - | - | 1,980.18 | 2,521.14 | 2,521.14 | 50.98 | 74.26 | 74.26 | - | - | - | - | - | - | 2,887.17 | 3,897.64 | 3,897.64 | - | - | - | 328.69 | 381.68 | 381.68 | 1,003.60 | 1,060.47 | 1,060.47 | 1,047.69 | 1,346.09 | 1,346.09 | 1,321.29 | 2,833.62 | 2,833.62 |
| 2. sprat | - | - | - | 2,325.70 | 2,749.45 | 2,749.45 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,761.85 | 2,822.54 | 2,822.54 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,617.18 | 2,946.07 | 2,946.07 | - | - | - |
| 3. sprat | - | - | - | 2,032.48 | 2,385.91 | 2,385.91 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,438.40 | 3,014.01 | 3,014.01 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,011.53 | 2,310.13 | 2,310.13 | - | - | - |
| 4. sprat | - | - | - | 2,555.40 | 3,026.71 | 3,026.71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,950.54 | 2,439.93 | 2,439.93 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,944.11 | 2,223.44 | 2,223.44 | - | - | - |
| 5. sprat | - | - | - | 2,556.63 | 3,026.86 | 3,026.86 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,568.91 | 1,987.82 | 1,987.82 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,595.24 | 1,868.85 | 1,868.85 | - | - | - |
| 6. sprat | - | - | - | 2,557.13 | 3,026.98 | 3,026.98 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,524.12 | 1,923.77 | 1,923.77 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,509.83 | 1,782.18 | 1,782.18 | - | - | - |
| 7. sprat | - | - | - | 2,551.10 | 3,026.99 | 3,026.99 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,459.51 | 1,850.73 | 1,850.73 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,452.24 | 1,723.92 | 1,723.92 | - | - | - |
| 8. sprat | - | - | - | 2,561.19 | 3,027.13 | 3,027.13 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,402.50 | 1,791.14 | 1,791.14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,419.65 | 1,690.84 | 1,690.84 | - | - | - |
| 9. sprat | - | - | - | 2,364.26 | 2,604.94 | 2,604.94 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,310.51 | 1,747.38 | 1,747.38 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,391.06 | 1,661.92 | 1,661.92 | - | - | - |
| 10. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,352.58 | 1,701.44 | 1,701.44 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,367.66 | 1,631.84 | 1,631.84 | - | - | - |
| 11. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,333.17 | 1,672.66 | 1,672.66 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,355.05 | 1,618.97 | 1,618.97 | - | - | - |
| 12. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,316.91 | 1,653.27 | 1,653.27 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,345.76 | 1,609.36 | 1,609.36 | - | - | - |
| 13. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,290.68 | 1,623.04 | 1,623.04 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,336.00 | 1,602.13 | 1,602.13 | - | - | - |
| 14. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,285.14 | 1,612.12 | 1,612.12 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,332.99 | 1,596.72 | 1,596.72 | - | - | - |
| 15. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,285.40 | 1,604.61 | 1,604.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,326.55 | 1,592.63 | 1,592.63 | - | - | - |
| 16. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,290.41 | 1,605.90 | 1,605.90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,328.59 | 1,589.23 | 1,589.23 | - | - | - |
| 17. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,282.27 | 1,597.71 | 1,597.71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,379.92 | 1,586.68 | 1,586.68 | - | - | - |
| 18. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,284.12 | 1,599.09 | 1,599.09 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,360.64 | 1,582.28 | 1,582.28 | - | - | - |
| 19. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,277.12 | 1,592.23 | 1,592.23 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,375.30 | 1,578.61 | 1,578.61 | - | - | - |
| 20. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,277.34 | 1,592.00 | 1,592.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,376.37 | 1,574.57 | 1,574.57 | - | - | - |
| 21. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,285.38 | 1,586.97 | 1,586.97 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,372.93 | 1,570.95 | 1,570.95 | - | - | - |
| 22. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,283.01 | 1,586.75 | 1,586.75 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,369.30 | 1,570.20 | 1,570.20 | - | - | - |
| 23. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,275.14 | 1,579.40 | 1,579.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,365.81 | 1,563.68 | 1,563.68 | - | - | - |
| 24. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,276.34 | 1,579.61 | 1,579.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,361.85 | 1,560.08 | 1,560.08 | - | - | - |
| 25. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,269.44 | 1,572.70 | 1,572.70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,358.24 | 1,556.43 | 1,556.43 | - | - | - |
| 26. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,273.62 | 1,574.33 | 1,574.33 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,354.64 | 1,552.81 | 1,552.81 | - | - | - |
| 27. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,267.30 | 1,568.10 | 1,568.10 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,351.10 | 1,549.19 | 1,549.19 | - | - | - |
| 28. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,269.18 | 1,569.40 | 1,569.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,347.49 | 1,545.58 | 1,545.58 | - | - | - |
| 29. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,260.75 | 1,560.87 | 1,560.87 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,343.95 | 1,542.02 | 1,542.02 | - | - | - |
| 30. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,273.22 | 1,562.17 | 1,562.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,344.27 | 1,538.40 | 1,538.40 | - | - | - |
| 31. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,271.17 | 1,553.64 | 1,553.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,340.70 | 1,534.79 | 1,534.79 | - | - | - |
| 32. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,274.93 | 1,554.92 | 1,554.92 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,337.12 | 1,531.11 | 1,531.11 | - | - | - |
| 33. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,272.23 | 1,551.74 | 1,551.74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,330.59 | 1,495.81 | 1,495.81 | - | - | - |
| 34. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,272.67 | 1,550.29 | 1,550.29 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 717.61 | 892.16 | 892.16 | - | - | - |
| 35. sprat (Povučeni sprat Poslovne kule) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,284.38 | 1,539.21 | 1,539.21 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 291.04 | 378.42 | 378.42 | - | - | - |
| 36. sprat (Helidrom Poslovne kule) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,284.85 | 1,535.64 | 1,535.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 593.85 | 587.95 | 587.95 | - | - | - |
| 37. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,280.11 | 1,529.53 | 1,529.53 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,280.65 | 1,528.45 | 1,528.45 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,280.75 | 1,524.69 | 1,524.69 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,283.48 | 1,521.76 | 1,521.76 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 41. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,271.62 | 1,509.03 | 1,509.03 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 42. sprat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,295.32 | 1,525.74 | 1,525.74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Povučeni sprat Stambene kule | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 215.39 | 258.78 | 258.78 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Ukupno podzemno** | 90,922.76 | 99,171.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Ukupno nadzemno** | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 25,762.87 | 30,016.68 | 30,016.68 | 230.99 | 287.92 | 287.92 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 | 61,583.36 | 75,781.60 | 75,781.60 | 2,053.95 | 2,245.92 | 2,245.92 | 328.69 | 381.68 | 381.68 | 3,806.74 | 3,978.22 | 3,978.22 | 49,743.31 | 57,975.32 | 57,975.32 | 1,850.60 | 3,447.92 | 3,447.92 |
| **Ukupno NETO** | 91,028.16 | - | - | 25,762.87 | - | - | 230.99 | - | - | 339.11 | - | - | 219.18 | - | - | 61,583.36 | - | - | 2,053.95 | - | - | 328.69 | - | - | 3,806.74 | - | - | 49,743.31 | - | - | 1,850.60 | - | - |
| **Ukupno BRUTO** | - | 99,339.51 | - | - | 30,016.68 | - | - | 287.92 | - | - | 377.74 | - | - | 249.26 | - | - | 75,781.60 | - | - | 2,245.92 | - | - | 381.68 | - | - | 3,978.22 | - | - | 57,975.32 | - | - | 3,447.92 | - |
| **Ukupno BRGP** | - | - | 168.34 | - | - | 30,016.68 | - | - | 287.92 | - | - | 377.74 | - | - | 249.26 | - | - | 75,781.60 | - | - | 2,245.92 | - | - | 381.68 | - | - | 3,978.22 | - | - | 57,975.32 | - | - | 3,447.92 |

| UKUPNI BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI | UKUPNO NETO m2 | UKUPNO BRUTO m2 | UKUPNO BRGP m2 |
|---|---|---|---|
| Ukupno podzemno (3Po) | 90,922.76 | 99,171.17 | - |
| Ukupno nadzemno (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | 146,024.20 | 174,910.60 | 174,910.60 |
| Ukupno NETO | 236,946.96 | - | - |
| Ukupno BRUTO (3Po+P+9, 3Po+P+42+Ps, 3Po+P+1, 3Po+P+34+Ps) | - | 274,081.77 | - |
| Ukupno BRGP (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | - | - | 174,910.60 |




- Regulaciona Linija
- Građevinska Linija
- Podzemna Građevinska Linija
- Kontura Nadzemne Zauzetosti
- Kontura Podzemne Zauzetosti
- Zona Građenja
- Granica Parcele
- Granica Faza

- Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom
- Slobodne i zelene površine
- Neprohodan zeleni krov
- Neprohodan krov
- Žardinjere
- Terase
- Interne Saobaćajnice
- Fontana
- Kolski Pristup
- Vatrogasci
- Odvoz smeća
- Drvo
- Glavni Ulaz - Stambena Kula
- Ulaz u Dodatne Sadržaje - Stambena Kula
- Glavni Ulaz - Poslovna Kula
- Glavni Ulaz - Kazino
- Glavni Ulaz - Hotel
- Glavni Ulaz - Balska sala
- Glavni Ulaz - Hotel VIP
- Glavni Ulaz - Poslovni Centar
- Sporedni Ulaz - Hotel
- Ulaz za Prtljag
- Glavni Ulaz - Depadans Predškolske Ustanove
- Evakuacioni Izlaz
- Vatrogasni Ulaz
- Ulaz u Lokal
- Ulaz u Đubranu
- Ulaz u Dostavni Centar
- Dostavni Ulaz
- Sporedni Ulaz

+0.00=77.00

**BRUTO POVRŠINA FAZE 1**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 99339.51 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| UKUPNO: | 130271.1 |

**BRUTO POVRŠINA FAZE 2**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| UKUPNO: | 78409.2 |

**BRUTO POVRŠINA FAZE 3**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| UKUPNO: | 3978.22 |

**BRUTO POVRŠINA FAZE 4**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| UKUPNO: | 61423.25 |

**UKUPNA BRUTO POVRŠINA**

| FAZA | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | 130271.1 |
| Faza 2 | 78409.2 |
| Faza 3 | 3978.22 |
| Faza 4 | 61423.25 |
| UKUPNO: | 274081.77 |

**BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Garaža | 99171.17 |
| UKUPNO: | 99171.17 |

**BRGP**

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | |
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 168.34 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| | 31099.93 |
| Faza 2 | |
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| | 78409.2 |
| Faza 3 | |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| | 3978.22 |
| Faza 4 | |
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| | 61423.25 |
| UKUPNO: | 174910.6 |

| Br. | Opis | Datum |
|---|---|---|
| R00 | IDP - Idejni projekat - 50% | Februar 2025. |


Investitor
Danube Riverside d.o.o. Beograd
Žanke Stokić 39
11000 Beograd , Srbija

Menadžer projekta
Kadena Properties d.o.o. Beograd
Milutina Milankovića 11V
11070 Beograd (Novi Beograd), Srbija

Projektant arhitekture
ASMEC Consultants d.o.o.
Višnjićeva 19
11000 Beograd, Srbija

Odgovorni projektant: Goran Nikolić dipl. inž. arh.
Broj licence: 300 I559 10


| | |
|---|---|
| Vrsta tehničke dokumentacije | Idejni projekat - IDP 50% |
| Oznaka i naziv dela projekta | 1 - Projekat arhitekture |
| Naziv objekta | Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+P+34+Ps (poslovanje) |
| Šifra projekta | IDP - 01-02/25 KD-B011-1 |
| Katastarska parcela | KP 2442/1 K.O. Zemun |
| Naziv crteža | Situacioni plan sa osnovom partera |
| Datum | Februar 2025 |
| Revizija | R00 |
| Broj crteža | B011-RMJM-IDP50-ARCH-Z00-SP-A-0004 |
| Razmera | 1:500 |
| List | A1 + |

## KALKULACIJA URBANISTIČKIH PARAMETARA, OSTVARENIH POVRŠINA I BROJA PARKING MESTA

| PARAMETRI POVRŠINA | | | Uslov iz PDR-a | Ostvareno projektom IDR (m2) | Ostvareno projektom IDR (%) | Ostvareno projektom IDP50% (m2) | Ostvareno projektom IDP5% (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Površina GP 1 (k.p. 2442/1 KO Zemun) | P par. | m2 | 45612.91 | 45612.91 | 100.00% | 45612.91 | 100.00% |
| Indeks zauzetosti nadzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 60% | 17,459.47 | 38.28% | 17,459.47 | 38.28% |
| Indeks zauzetosti podzemnih etaža (Iz) | max | m2 | Max 90% | 33,869.61 | 74.25% | 33,869.61 | 74.25% |
| BRGP | max | m2 | 175000.00 | 174,949.69 | - | 174,910.60 | - |
| Namena - Stanovanje | | | 40-70% | 75,778.11 | 43.31% | 75,781.60 | 43.33% |
| Namena - Poslovanje | | | 60-30% | 57,984.06 | 33.14% | 57,975.33 | 33.15% |
| Namena - Ugostiteljski sadržaji | | | | 29,953.33 | 17.12% | 30,016.68 | 17.16% |
| Namena - Komercijalni sadržaji | | | | 10,070.37 | 5.76% | 9,959.98 | 5.69% |
| Depadans predškolske ustanove | | | | 628.86 | 0.36% | 630.94 | 0.36% |
| Zajednički sadržaji (centralna đubrana i nadzemni delovi evakuacionih puteva iz podruma) | | | | 534.96 | 0.31% | 377.74 | 0.22% |

| SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ukupno | Min 40% | m2 | 18,245.16 | 30,284.66 | 66.39% | 30,284.66 | 66.39% |
| Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom | Min 10% | m2 | 4,561.29 | 5,904.32 | 12.94% | 5,904.32 | 12.94% |
| Zelenilo na ravnim krovovima podzemnih delova objekta | Min 30% | m2 | 13,683.87 | 24,380.34 | 53.45% | 24,380.34 | 53.45% |
| Slobodne površine | | m2 | | | | | |

| VOLUMETRIJSKI PARAMETRI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 3 | m | 20.00 | 19.71 | 19.71 |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 2 | m | 48.00 | 46.60 | 46.60 |
| Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 1 | m | 155.00 | 154.90 | 154.90 |

| PARKING | | | | Potreban broj PM prema PDR-u | Ostvareno projektom IDR | Ostvareno projektom IDP50% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking - stanovanje | 1.1 PM / 1 stan | 525x1.1 | kom | 578 | 905 | 920 |
| Parking - trgovina i poslovne jedinice | 1 PM / 50m2 NKP | 7942.28 / 50 | kom | 159 | 207 | 206 |
| Parking - poslovanje i administrativni prostori | 1 PM / 60m2 NGP | 41291.53 / 60 | kom | 689 | 911 | 901 |
| Parking - hotel | 1 PM / 2-10 kreveta | 386 / 3 | kom | 129 | 151 | 151 |
| Parking - depandans KDU | 1 PM / 1 grupa dece | 4 grupe | kom | 4 | 4 | 4 |
| **Ukupno parking mesta na parceli** | | | kom | **1559** | **2178** | **2182** |

### PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAŽE

| NETO korisna površina garaže | | | Kategorija |
|---|---|---|---|
| Po -3 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 24,248.23 | |
| Po -2 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 25,348.32 | |
| Po -1 – Saobraćajnice, parking mesta | m2 | 23,389.01 | |
| UKUPNO | m2 | 72,985.56 | Velika garaža (> 1500 m2) |

| Kapaciteti objekata: | | FAZA 1 | FAZA 2 | FAZA 3 | FAZA 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ukupan broj stambenih jedinica: | Hotel: - | Stambena kula: 525 | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | **Ukupno faza 2:** 525 | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 525 | | | |
| | Ukupan broj lokala (komercijalnih jedinica): | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): 3 | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: 2 | Komercijalni sadržaji: 11 | | Komercijalni sadržaji: 9 |
| | | **Ukupno faza 1: 2** | **Ukupno faza 2: 11** | **Ukupno faza 3: 3** | **Ukupno faza 4: 9** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 25 | | | |
| | Ukupan broj poslovnih prostora: | Hotel: - | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: 131 |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | - | - | - | **Ukupno faza 4: 131** |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 131 | | | |
| | Ukupan broj depadansa KDU: | Hotel sa komercijalnim sadržajima i Stambena kula sa komercijalnim sadržajima: 1* (deo depandansa je u fazi 1 a deo u fazi 2) | | - | - |
| | | **Ukupno faza 1 i faza 2: 1** | | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 1 | | | |
| | Ukupan broj hotelskih soba: | Hotel: 193 | Stambena kula: - | Komercijalni sadržaji (Lokal): - | Poslovna kula: - |
| | | Komercijalni sadržaji: - | Komercijalni sadržaji: - | | Komercijalni sadržaji: - |
| | | **Ukupno faza 1: 193** | - | - | - |
| | | **Ukupno IDR faza 1, faza 2, faza 3 i faza 4:** 193 | | | |

### BILANS OSTVARENIH PARKING MESTA

**BROJ PARKING MESTA PO FAZAMA**

| | Faza I br. PM | Faza II br. PM | Faza III br. PM | Faza IV br. PM | Ukupno Po spratu | Od toga PM za invalide |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 623 | - | - | - | 623 | 40 |
| Podrum -2 | 798 | - | - | - | 798 | 48 |
| Podrum -3 | 761 | - | - | - | 761 | 50 |
| Ukupno | 2182 (138 inv PM) | - | - | - | 2182 | 138 |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom broju parking mesta: | 138 PM > 5% | | | | | |

**BROJ PARKING MESTA PO FUNKCIJI**

| | Stanovanje | Poslovanje | Komercijalni sadržaji | Hotel | Depandans KDU | Ukupno po spratu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -1 | 253 | 9 | 206 | 151 | 4 | 623 |
| Podrum -2 | 327 | 471 | - | - | - | 798 |
| Podrum -3 | 340 | 421 | - | - | - | 761 |
| Ukupno po funkciji | 920 | 901 | 206 | 151 | 4 | 2182 |
| od toga PM za invalide (min 5%) | 70 (min 46) | 47 (min 46) | 12 (min 11) | 8 (min 8) | 1 (min 1) | 138 inv PM |
| Učešće parking mesta za invalide u ukupnom | 138 PM > 5% | | | | | |

### BILANS OSTVARENIH POVRŠINA

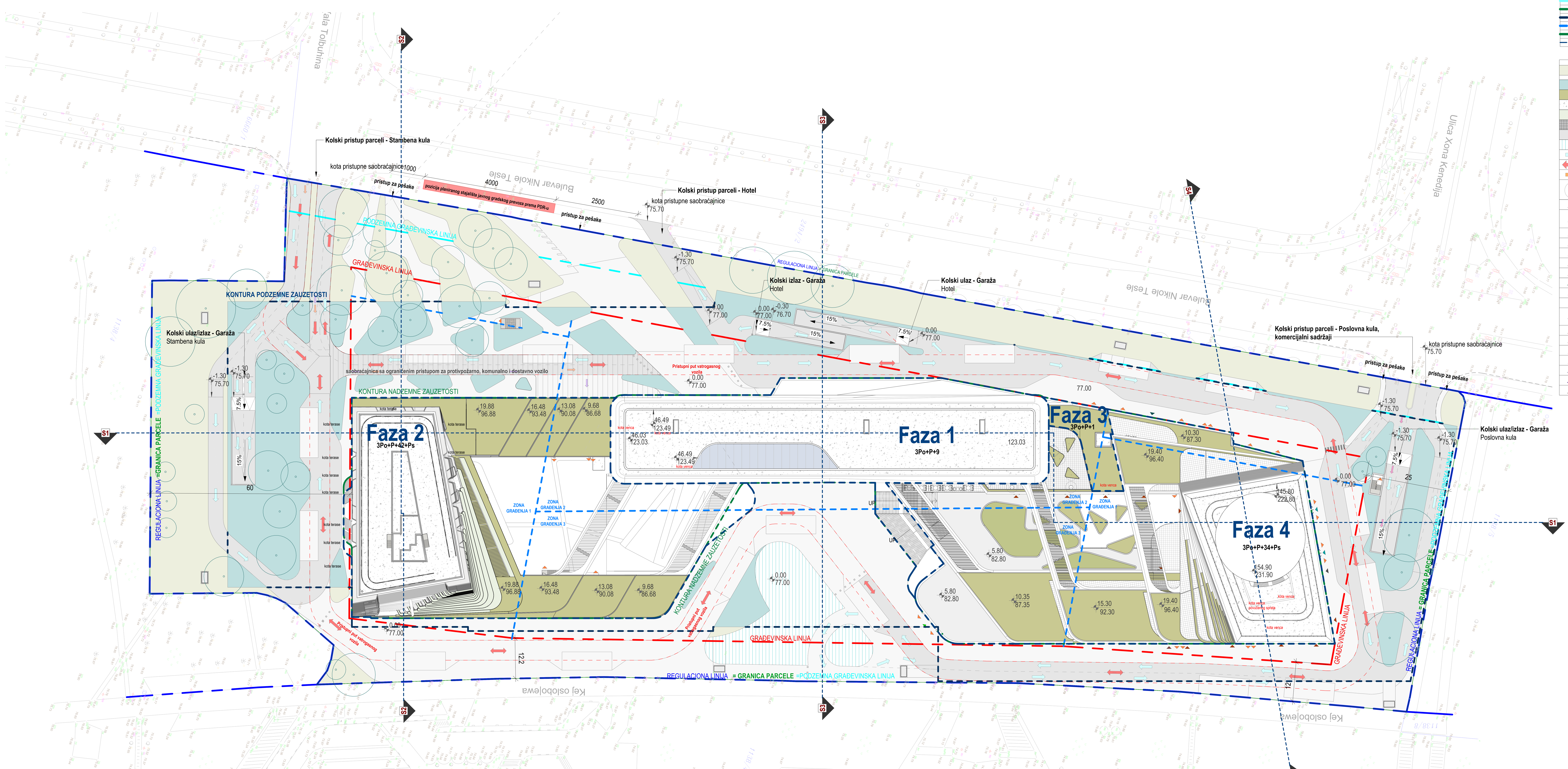
Podrum – garaža i Faza 1 (sve vrednosti u m2)

| Faznost | Podrum–Garaža NETO | Podrum–Garaža BRUTO | Podrum–Garaža BRGP | Hotel NETO | Hotel BRUTO | Hotel BRGP | Komercijalni sadržaji NETO | Komercijalni sadržaji BRUTO | Komercijalni sadržaji BRGP | Zajednički sadržaji NETO | Zajednički sadržaji BRUTO | Zajednički sadržaji BRGP | Depandans KDU NETO | Depandans KDU BRUTO | Depandans KDU BRGP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -3 | 28,982.28 | 31,431.95 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -2 | 31,053.18 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -1 | 30,887.30 | 33,869.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prizemlje | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 4,278.80 | 4,620.57 | 4,620.57 | 180.01 | 213.66 | 213.66 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 |
| Mezanin | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. sprat | - | - | - | 1,980.18 | 2,521.14 | 2,521.14 | 50.98 | 74.26 | 74.26 | - | - | - | - | - | - |
| 2. sprat | - | - | - | 2,325.70 | 2,749.45 | 2,749.45 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. sprat | - | - | - | 2,032.48 | 2,385.91 | 2,385.91 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. sprat | - | - | - | 2,555.40 | 3,026.71 | 3,026.71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5. sprat | - | - | - | 2,556.63 | 3,026.86 | 3,026.86 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6. sprat | - | - | - | 2,557.13 | 3,026.98 | 3,026.98 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 7. sprat | - | - | - | 2,551.10 | 3,026.99 | 3,026.99 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 8. sprat | - | - | - | 2,561.19 | 3,027.13 | 3,027.13 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9. sprat | - | - | - | 2,364.26 | 2,604.94 | 2,604.94 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10.–42. sprat, Povučeni sprat Stambene kule | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ukupno podzemno | 90,922.76 | 99,171.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ukupno nadzemno | 105.40 | 168.34 | 168.34 | 25,762.87 | 30,016.68 | 30,016.68 | 230.99 | 287.92 | 287.92 | 339.11 | 377.74 | 377.74 | 219.18 | 249.26 | 249.26 |
| Ukupno NETO | 91,028.16 | - | - | 25,762.87 | - | - | 230.99 | - | - | 339.11 | | | 219.18 | - | - |
| Ukupno BRUTO | - | 99,339.51 | - | - | 30,016.68 | - | - | 287.92 | - | - | 377.74 | | - | 249.26 | - |
| Ukupno BRGP | - | - | 168.34 | - | - | 30,016.68 | - | - | 287.92 | - | - | 377.74 | - | - | 249.26 |

Faza 2, Faza 3 i Faza 4 (sve vrednosti u m2)

| Faznost | F2 Stambena kula NETO | F2 Stambena kula BRUTO | F2 Stambena kula BRGP | F2 Komercijalni sadržaji NETO | F2 Komercijalni sadržaji BRUTO | F2 Komercijalni sadržaji BRGP | F2 Depandans KDU NETO | F2 Depandans KDU BRUTO | F2 Depandans KDU BRGP | F3 Komercijalni sadržaj (Lokal) NETO | F3 Lokal BRUTO | F3 Lokal BRGP | F4 Poslovna kula NETO | F4 Poslovna kula BRUTO | F4 Poslovna kula BRGP | F4 Komercijalni sadržaji NETO | F4 Komercijalni sadržaji BRUTO | F4 Komercijalni sadržaji BRGP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Podrum -3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podrum -1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prizemlje | 1,630.18 | 1,909.21 | 1,909.21 | 2,053.95 | 2,245.92 | 2,245.92 | - | - | - | 2,803.14 | 2,917.75 | 2,917.75 | 689.46 | 889.28 | 889.28 | 529.31 | 614.30 | 614.30 |
| Mezanin | 73.60 | 119.64 | 119.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. sprat | 2,887.17 | 3,897.64 | 3,897.64 | - | - | - | 328.69 | 381.68 | 381.68 | 1,003.60 | 1,060.47 | 1,060.47 | 1,047.69 | 1,346.09 | 1,346.09 | 1,321.29 | 2,833.62 | 2,833.62 |
| 2. sprat | 2,761.85 | 2,822.54 | 2,822.54 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,617.18 | 2,946.07 | 2,946.07 | - | - | - |
| 3. sprat | 2,438.40 | 3,014.01 | 3,014.01 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,011.53 | 2,310.13 | 2,310.13 | - | - | - |
| 4. sprat | 1,950.54 | 2,439.93 | 2,439.93 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,944.11 | 2,223.44 | 2,223.44 | - | - | - |
| 5. sprat | 1,568.91 | 1,987.82 | 1,987.82 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,595.24 | 1,868.85 | 1,868.85 | - | - | - |
| 6. sprat | 1,524.12 | 1,923.77 | 1,923.77 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,509.83 | 1,782.18 | 1,782.18 | - | - | - |
| 7. sprat | 1,459.51 | 1,850.73 | 1,850.73 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,452.24 | 1,723.92 | 1,723.92 | - | - | - |
| 8. sprat | 1,402.50 | 1,791.14 | 1,791.14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,419.65 | 1,690.84 | 1,690.84 | - | - | - |
| 9. sprat | 1,310.51 | 1,747.38 | 1,747.38 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,391.06 | 1,661.92 | 1,661.92 | - | - | - |
| 10. sprat | 1,352.58 | 1,701.44 | 1,701.44 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,367.66 | 1,631.84 | 1,631.84 | - | - | - |
| 11. sprat | 1,333.17 | 1,672.66 | 1,672.66 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,355.05 | 1,618.97 | 1,618.97 | - | - | - |
| 12. sprat | 1,316.91 | 1,653.27 | 1,653.27 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,345.76 | 1,609.36 | 1,609.36 | - | - | - |
| 13. sprat | 1,290.68 | 1,623.04 | 1,623.04 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,336.00 | 1,602.13 | 1,602.13 | - | - | - |
| 14. sprat | 1,285.14 | 1,612.12 | 1,612.12 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,332.99 | 1,596.72 | 1,596.72 | - | - | - |
| 15. sprat | 1,285.40 | 1,604.61 | 1,604.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,326.55 | 1,592.63 | 1,592.63 | - | - | - |
| 16. sprat | 1,290.41 | 1,605.90 | 1,605.90 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,328.59 | 1,589.23 | 1,589.23 | - | - | - |
| 17. sprat | 1,282.27 | 1,597.71 | 1,597.71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,379.92 | 1,586.68 | 1,586.68 | - | - | - |
| 18. sprat | 1,284.12 | 1,599.09 | 1,599.09 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,360.64 | 1,582.28 | 1,582.28 | - | - | - |
| 19. sprat | 1,277.12 | 1,592.23 | 1,592.23 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,375.30 | 1,578.61 | 1,578.61 | - | - | - |
| 20. sprat | 1,277.34 | 1,592.00 | 1,592.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,376.37 | 1,574.57 | 1,574.57 | - | - | - |
| 21. sprat | 1,285.38 | 1,586.97 | 1,586.97 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,372.93 | 1,570.95 | 1,570.95 | - | - | - |
| 22. sprat | 1,283.01 | 1,586.75 | 1,586.75 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,369.30 | 1,570.20 | 1,570.20 | - | - | - |
| 23. sprat | 1,275.14 | 1,579.40 | 1,579.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,365.81 | 1,563.68 | 1,563.68 | - | - | - |
| 24. sprat | 1,276.34 | 1,579.61 | 1,579.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,361.85 | 1,560.08 | 1,560.08 | - | - | - |
| 25. sprat | 1,269.44 | 1,572.70 | 1,572.70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,358.24 | 1,556.43 | 1,556.43 | - | - | - |
| 26. sprat | 1,273.62 | 1,574.33 | 1,574.33 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,354.64 | 1,552.81 | 1,552.81 | - | - | - |
| 27. sprat | 1,267.30 | 1,568.10 | 1,568.10 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,351.10 | 1,549.19 | 1,549.19 | - | - | - |
| 28. sprat | 1,269.18 | 1,569.40 | 1,569.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,347.49 | 1,545.58 | 1,545.58 | - | - | - |
| 29. sprat | 1,260.75 | 1,560.87 | 1,560.87 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,343.95 | 1,542.02 | 1,542.02 | - | - | - |
| 30. sprat | 1,273.22 | 1,562.17 | 1,562.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,344.27 | 1,538.40 | 1,538.40 | - | - | - |
| 31. sprat | 1,271.17 | 1,553.64 | 1,553.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,340.70 | 1,534.79 | 1,534.79 | - | - | - |
| 32. sprat | 1,274.93 | 1,554.92 | 1,554.92 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,337.12 | 1,531.11 | 1,531.11 | - | - | - |
| 33. sprat | 1,272.23 | 1,551.74 | 1,551.74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,330.59 | 1,495.81 | 1,495.81 | - | - | - |
| 34. sprat | 1,272.67 | 1,550.29 | 1,550.29 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 717.61 | 892.16 | 892.16 | - | - | - |
| 35. sprat (Povučeni sprat Poslovne kule) | 1,284.38 | 1,539.21 | 1,539.21 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 291.04 | 378.42 | 378.42 | - | - | - |
| 36. sprat (Helidrom Poslovne kule) | 1,284.85 | 1,535.64 | 1,535.64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 593.85 | 587.95 | 587.95 | - | - | - |
| 37. sprat | 1,280.11 | 1,529.53 | 1,529.53 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38. sprat | 1,280.65 | 1,528.45 | 1,528.45 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39. sprat | 1,280.75 | 1,524.69 | 1,524.69 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40. sprat | 1,283.48 | 1,521.76 | 1,521.76 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 41. sprat | 1,271.62 | 1,509.03 | 1,509.03 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 42. sprat | 1,295.32 | 1,525.74 | 1,525.74 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Povučeni sprat Stambene kule | 215.39 | 258.78 | 258.78 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ukupno podzemno | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ukupno nadzemno | 61,583.36 | 75,781.60 | 75,781.60 | 2,053.95 | 2,245.92 | 2,245.92 | 328.69 | 381.68 | 381.68 | 3,806.74 | 3,978.22 | 3,978.22 | 49,743.31 | 57,975.32 | 57,975.32 | 1,850.60 | 3,447.92 | 3,447.92 |
| Ukupno NETO | 61,583.36 | - | - | 2,053.95 | - | - | 328.69 | - | - | 3,806.74 | - | - | 49,743.31 | - | - | 1,850.60 | - | - |
| Ukupno BRUTO | - | 75,781.60 | - | - | 2,245.92 | - | - | 381.68 | - | - | 3,978.22 | - | - | 57,975.32 | - | - | 3,447.92 | - |
| Ukupno BRGP | - | - | 75,781.60 | - | - | 2,245.92 | - | - | 381.68 | - | - | 3,978.22 | - | - | 57,975.32 | - | - | 3,447.92 |

| UKUPNI BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI | UKUPNO NETO m2 | UKUPNO BRUTO m2 | UKUPNO BRGP m2 |
|---|---|---|---|
| Ukupno podzemno (3Po) | 90,922.76 | 99,171.17 | - |
| Ukupno nadzemno (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | 146,024.20 | 174,910.60 | 174,910.60 |
| Ukupno NETO | 236,946.96 | - | - |
| Ukupno BRUTO (3Po+P+9, 3Po+P+42+Ps, 3Po+P+1, 3Po+P+34+Ps) | - | 274,081.77 | - |
| Ukupno BRGP (P+9, P+42+Ps, P+1, P+34+Ps) | - | - | 174,910.60 |




| Legenda | |
|---|---|
| Regulaciona Linija | |
| Građevinska Linija | |
| Podzemna Građevinska Linija | |
| Kontura Nadzemne Zauzetosti | |
| Kontura Podzemne Zauzetosti | |
| Zona Građenja | |
| Granica Parcele | |
| Granica Faza | |

| Legenda | |
|---|---|
| Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom | |
| Slobodne i zelene površine | |
| Neprohodan zeleni krov | |
| Neprohodan krov | |
| Žardinjere | |
| Terase | |
| Interne Saobaćajnice | |
| Fontana | |
| Kolski Pristup | |
| Vatrogasci | |
| Odvoz smeća | |
| Drvo | |
| Glavni Ulaz - Stambena Kula | |
| Ulaz u Dodatne Sadržaje - Stambena Kula | |
| Glavni Ulaz - Poslovna Kula | |
| Glavni Ulaz - Kazino | |
| Glavni Ulaz - Hotel | |
| Glavni Ulaz - Balska sala | |
| Glavni Ulaz - Hotel VIP | |
| Glavni Ulaz - Poslovni Centar | |
| Sporedni Ulaz - Hotel | |
| Ulaz za Prtljag | |
| Glavni Ulaz - Depadans Predškolske Ustanove | |
| Evakuacioni Izlaz | |
| Vatrogasni Ulaz | |
| Ulaz u Lokal | |
| Ulaz u Đubranu | |
| Ulaz u Dostavni Centar | |
| Dostavni Ulaz | |
| Sporedni Ulaz | |

+0.00=77.00

### BRUTO POVRŠINA FAZE 1

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 99339.51 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| UKUPNO: | 130271.1 |

### BRUTO POVRŠINA FAZE 2

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| UKUPNO: | 78409.2 |

### BRUTO POVRŠINA FAZE 3

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| UKUPNO: | 3978.22 |

### BRUTO POVRŠINA FAZE 4

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| UKUPNO: | 61423.25 |

### UKUPNA BRUTO POVRŠINA

| FAZA | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | 130271.1 |
| Faza 2 | 78409.2 |
| Faza 3 | 3978.22 |
| Faza 4 | 61423.25 |
| UKUPNO: | 274081.77 |

### BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Garaža | 99171.17 |
| UKUPNO: | 99171.17 |

### BRGP

| OBJEKAT | POVRŠINA (m²) |
|---|---|
| Faza 1 | |
| Depandans KDU | 249.26 |
| Garaža | 168.34 |
| Hotel | 30016.68 |
| Komercijalni sadržaji | 287.92 |
| Zajednički sadržaji | 377.74 |
| | 31099.93 |
| Faza 2 | |
| Depandans KDU | 381.68 |
| Komercijalni sadržaji | 2245.92 |
| Stambena kula | 75781.6 |
| | 78409.2 |
| Faza 3 | |
| Komercijalni sadržaj (Lokal) | 3978.22 |
| | 3978.22 |
| Faza 4 | |
| Komercijalni sadržaji | 3447.92 |
| Poslovna kula | 57975.33 |
| | 61423.25 |
| UKUPNO: | 174910.6 |

| Br. | Opis | Datum |
|---|---|---|
| R00 | IDP - Idejni projekat - 50% | Februar 2025. |


Investitor
Danube Riverside d.o.o. Beograd
Žanke Stokić 39
11000 Beograd , Srbija

Menadžer projekta
Kadena Properties d.o.o. Beograd
Milutina Milankovića 11V
11070 Beograd (Novi Beograd), Srbija

Projektant arhitekture
ASMEC Consultants d.o.o.
Višnjićeva 19
11000 Beograd, Srbija

Odgovorni projektant: Goran Nikolić dipl. inž. arh.
Broj licence: 300 I559 10


Vrsta tehničke dokumentacije: Idejni projekat - IDP 50%
Oznaka i naziv dela projekta: 1 - Projekat arhitekture
Naziv objekta: Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+P+34+Ps (poslovanje)
Šifra projekta: IDP - 01-02/25 KD-B011-1
Katastarska parcela: KP 2442/1 K.O. Zemun
Naziv crteža: Situacioni plan sa osnovom krova
Datum: Februar 2025
Revizija: R00
Broj crteža: B011-RMJM-IDP50-ARCH-ZR1-SP-A-0000
Razmera: 1:500
List: A1 +