



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs; vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25;
Факс: 011/311-29-27

Број: 11131/3

Датум: 15.12.2023.

МА

На основу чл.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“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 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), Правилника у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23), 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 и 44/18-др.закон) 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 (ROP-MSGI-38604-LOC-1/2023 од 15.11.2023. године, наш број: 11131 од 20.11.2023. године) у име инвеститора „Airport City West Gate“ д.о.о. Нови Београд, Улица Омладинских бригада бр.88-90 (МБ: 21708798 и ПИБ: 112625453), 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 комплекса пословних објеката „АС West Gate“-куле број 2 и 3, на катастарској парцели бр. 6805/3 КО Нови Београд.

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, израду планских докумената.

3. Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за водно подручје Сава, под редним бројем 1242 од 15.12.2023. 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. Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом;

4.3. На пројекат прибавити техничку контролу, према важећим законским прописима;

4.4. Инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе на катастарским парцелама у зони изградње;

4.5. Предвидети систем дренаже и заштиту објеката од утицаја подземних вода;

4.6. За потребе уређења локације и изградње објеката, предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите предметног подручја од спољних, атмосферских и подземних вода, уважавајући постојеће и потребне коте терена и захтеве објеката.

Код формирања насутог терена и изградње објеката, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена. За све друге активности, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

4.7. Водоснабдевање комплекса решити преко прикључака на градску водоводну мрежу према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

4.8. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају на предметном комплексу, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;

4.9. Дефинисати начин евакуације санитарно-фекалних, условно зауљених и других отпадних вода. Ефекти пречишћавања свих вода, пре упуштања у реципијент, треба да су такви да садржај непожељних материја у ефлуенту буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, сходно Одлуци о санитарно-техничким условима за упуштање отпадних вода у јавну канализацију, односно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16), уколико су критеријуми у наведеној уредби строжији. За све друге активности, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

4.10. Предвидети сепарациони систем канализације за санитарно-фекалне и атмосферске воде;

4.11. Предвидети евакуацију санитарно-фекалних отпадних вода посебним системом канализације и испуштање у јавну канализацију према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“. Отпадне воде чији квалитет одступа од санитарног, а потичу из пратећих објеката, уколико су оптерећене таложним и суспендованим материјама, мастима и уљима као и другим органским материјама, не смеју се упуштати у постојећу градску канализацију без претходног третмана на одговарајућем уређају за пречишћавање отпадних вода;

4.12. Техничком документацијом предвидети да се атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, настрешице и друге некомуникацијске површине) могу испустити без претходног третмана у јавну кишну канализацију, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

4.13. Саобраћајне и манипулативне површине, платои, простори између објеката и паркинзи треба да буду нивелисани са одговарајућим подужним и попречним падом, са адекватним нагибом према ободним риголама/каналетама за прихватање свих загађених вода које се затим спроводе до таложника-сепаратора, а затим испуштају у јавну канализацију према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“. Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом непропусним за нафту и нафтне деривате;

4.14. Воде од прања и одржавања манипулативних површина у гаражном комплексу треба скупити посебним одводом и спровести на таложник и сепаратор пре испуштања у одвод;

4.15. Техничком документацијом предвидети воднепрпусну јаму за прихват дизел горива из трафо станице у случају акцидентних ситуација;

4.16. У оквиру предметног комплекса предвидети наменски одређено место и потребни плато за смештај контејнера комуналног отпада, који ће се редовно одржавати и периодично празнити од стране надлежног комуналног предузећа;

4.17. За уређаје за пречишћавање отпадних вода предвидети таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити пречишћавање отпадних вода до нивоа који одговара утврђеним граничним вредностима емисије;

4.18. 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 33/2016);

4.19. Предвидети да се врше редовна испитивања физичко-хемијских параметара квалитета загађених-зауљених отпадних вода пре и после пречишћавања од стране овлашћеног правног лица, као и да се извештај о извршеним мерењима квартално доставља јавном водопривредном предузећу;

4.20. За све објекте водовода и канализације, таложнике и сепараторе извршити потребне хидрауличке прорачуне и прописно их димензионисати;

4.21. Смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талога и другог отпада (од сепаратора уља и масти и сл.) вршити на прописан начин у складу са техничком документацијом и 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).

Такође неопходно је документацијом предвидети да се за потребе чишћење садржаја из сепаратора масти и уља, прибави уговор са овлашћеним правним лицем;

4.22. За све планиране активности током изградње, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

4.23. Техничком документацијом предвидети таква техничка решења да се у току изградње комплекса, као и у току експлоатације изграђених објеката, обезбеди заштита подземних и површинских вода од намерног или случајног загађивања;

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 инвеститора „Airport City West Gate“ д.о.о. Нови Београд, Улица Омладинских бригада бр.88-90, поднело је захтев у поступку обједињене процедуре (ROP- MSGI -38604-LOC-1/2023 од 15.11.2023. године, наш број: 11131 од 20.11.2023. године) за издавање водних услова за изградњу комплекса пословних објеката „AC West Gate“-куле број 2 и 3, на катастарској парцели бр. 6805/3 КО Нови Београд.

Уз захтев је кроз систем обједињене процедуре преузета следећа документација у електронском облику:

- Информација о локацији о могућностима и ограничењима градње за катастарску парцелу бр.6805/3 КО Нови Београд издата од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре бр. ROP- MSGI -38604-LOC-1/2023 од 15.11.2023. године;

- Идејно решење (Главна свеска, Пројекат архитектуре) урађен од стране „Машинопројект Копринг“ а.д. Београд, ул. Добрињска бр. 8а, новембра 2023. године;

- Копија катастарског плана бр. 52-04-225-24168/2023 од 17.11.2023. године издата од стране Службе за катастар непокретности Нови Београд;

- Копија катастарског плана водова бр.956-301-29513/2023 од 16.11.2023. године издата од стране Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд;

На основу преузете техничке документације констатовано је следеће:

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, а према члану 43. истог закона, радови се могу сврстати у делатност типа 3) заштита вода од загађивања.

Плански основ:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);

- План детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ“), градска општина Нови Београд – I фаза (Службени лист Града Београда 98/22).

Обухват новог комплекса „АС West Gate“ је у јужном делу блока 65 на ободу зоне центра Новог Београда. У складу са потврђеним пројектом препарцелације IX 13 350.15-298/2019 од 30.10.2019, извршена је парцелација кп 6805/3 КО Нови Београд и формирана је грађевинска парцела ГП2 (кп 6805/3 КО Нови Београд). Куле број 2 и 3 које су предмет овог Идејног решења планиране су на кп 6805/3.

Парцела је правилног скоро правоугаоног облика, површине 12.606 m². Ова парцела оивичена је улицама Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића, на северозападној страни граничи се са парцелом 6805/1, а на северној страни са кп 6805/4. На парцели кп 6805/1 су већ изграђени објекти пословног комплекса „Airport city“, док је на парцели кп 6805/4 у току извођење пословне куле бр. 1 „АС East Gate“, која заједно са кулама б. 2 и 3 чини једну обликовну целину.

Пре отпочињања изградње планира се уклањање постојећег помоћног објекта на локацији у циљу организације градилишта.

Предмет овог ИДР-а је исходавање локацијских услова за изградњу кула бр. 2 и 3 са троетажном подземном гаражом, припадајућом инфраструктуром, зеленим и слободним површинама у оквиру кп 6805/3 (одговара ГП2), дефинисаних важећим УП-ом.

Планским документом, предметна локација у целини дефинисана је као зона комерцијалних садржаја у зони више спратности. На предметној парцели је планирана изградња два објекта високе спратности (Пр+15+Те) са заједничком троетажном подземном гаражом (ЗПо). Објекти су пројектовани као репрезентативни објекти са припадајућом гаражом, инфраструктуром и слободним и зеленим површинама.

С обзиром на то да је планским документом предметна парцела дефинисана као зона комерцијалних садржаја у зони више спратности у које спадају хотели, тржни центри, садржаји пословања (у складу са ППР Београда), захтев Инвеститора је да се кула бр. 2 пројектује у целости као пословни објекат, а кула бр. 3 у комбинацији два комерцијална садржаја- хотел и пословање.

Пословни комплекс „АС East Gate“ обухвата 2 објекта (кула бр. 2 и кула бр. 3) са заједничком троетажном подземном гаражом. Предвиђено је да се локација развија сукцесивно односно кроз фазну изградњу, са укупно 2 фазе, где би прва фаза била кула бр. 3 и гаража, а у фази 2 надземни део куле бр. 2. Партерно уређење припада Фази 1.

Директан приступ предметној парцели је планиран из улице нижег реда, тј. преко улице Ђорђа Станојевића. Са ове улице планиран је један саобраћајни прикључак. По уласку на предметну парцелу, возила се усмеравају ка партерном паркингу простору и ка рампама које воде у подземну гаражу.

Главни пешачки прилаз хотелу који је у саставу куле бр. 3 је такође са стране улице Ђорђа Станојевића и обликовно је наглашен, док су пешачки приступи пословним садржајима куле бр. 2 и 3 планирани са централне пешачке променаде.

Основне функционалне целине:

- Гаража
- Кула бр. 2 пословна намена
- Кула бр. 3 мешовита намена

Гаража

На простору предметне парцеле планирано је извођење троетажне подземне гараже. Гаража је укупног капацитета за 659 возила.

Гаражи је омогућен колски приступ преко две двосмерне рампе којима се приступа са унутрашњости парцеле. Веза свих нивоа гараже се остварује преко две двосмерне колске рампе. Формирањем колског приступа парцели са контролисаним улазом омогућава се прилаз:

- отвореном паркингу са 72 ПМ од којих је 4 паркинг места резервисано за инвалиде и рампи која води ка подземној гаражи на три нивоа,

- нивоу -1 са укупно 198 ПМ од којих је 13 паркинг места резервисано за инвалиде и просторима за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе хотела на овој етажи пројектована је једна просторија- остава хемијских средстава за чишћење коју користе спремачице;
- нивоу -2 са укупно 228 ПМ од којих је 8 паркинг места резервисано инвалиде и просторима за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе хотела на овој етажи пројектоване су: гардеробе са тушевима за особље хотела, просторија за одмор запослених, блок „housekeeping“-а и перионица „off-site“ типа;
- нивоу -3 са укупно 238 ПМ од којих је 6 паркинг места резервисано инвалиде и просторима за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе хотела на овој етажи пројектоване су: блок кухињских магацина, тј. блок остава намирница, блок хотелских складишта (за намештај, прибор и опрему за одржавање и сл.).

Сви сервисни, помоћни и технички простори хотела у подземним етажама лоцирани су испод тела куле бр. 3 и функционално су повезани са надземним хотелским етажама сервисним лифтом.

У гаражи су планиране све потребне техничке просторије: трафо станице, простори за инсталације јаке и слабе струје, машинске инсталације, спринклер инсталације са потребним резервоарима и сл.

Кула бр. 2 пословна намена

Приземље

Главни пешачки улаз у пословни објекат је из централне пешачке променаде пословног парка „Airport City“, алтернативни улаз је на супротној страни фасаде, наспрам куле бр. 1. У пословне просторе на нивоу приземља предвиђен је приступ директно са околних пешачких површина.

Типске етаже

На типским етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова и без завршних обрада, са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина, све према накнадном захтеву закупца. Такође и простори у оквиру језгра који су намењен искључиво санитарним блоковима (за мушки и женски тоалет) су на захтев Инвеститора пројектовани без завршних обрада и опремања. Осим санитарним блоковима, језгра су снабдевена хоризонталним и вертикалним комуникацијама, техничким просторијама и потребним инсталационим шахтовима.

Повучене етаже

Тело куле пројектовано је тако да има две зоне повлачења фасадних равни. Прва целина повучених етажа је од 10-13.спрата, а друга од 14-15.спрата. На првим повученим етажама (10. и 14.етажи) формирају се равне проходне терасе. Ове етаже имају језгро, исту организацију и функцију као и ниже типске етаже. Од 11-13.спрата јединствени пословни простор дели се на два пожарна сектора, зидом отпорним према пожару.

Техничка етажа је последња повучена етажа за потребе смештаја машинске опреме. До ње води једна степенишна вертикала и један теретни лифт из језгра.

Кров објекта

У оквиру отвореног дела простора на крову налазе се чилери (расхладни уређаји) до којих се долази стазама предвиђеним за прилаз.

Кула бр. 3- мешовите намене

Кула бр. 3 пројектована је као објекат мешовите намене, при чему је доминантна намена пословање, а компатибилна намена хотел.

Кула бр. 3 је функционално зонирана тако да је хотел пројектован на приземљу и од 1-6.спрата, док је пословање дистрибуирано делом на приземљу и од 7-15.спрата.

Планирана намена хотелског дела објекта је пословни хотел високе категорије (4*). Укупан број кључева је 209 за различите типологије соба и апартмана.

Главни улази у хотелски део објекта планирани су са стране ул. Ђорђа Станојевића. Међутим приземним хотелским садржајима гости хотела могу приступити и са стране

централне пешачке променаде. Колски приступ хотелу је пројектован са стране ул.Ђорђа Станојевића, преко интерних саобраћајница.

Осим улаза за госте, са интерних саобраћајница приступа се и економском улазу и улазу за запослене у хотелу.

Главни пешачки улаз у пословни део куле бр. 3 планиран је са стране пешачке променаде.

Приземље

Одмах након улазне зоне у хотел којој припада рецепција са свим пратећим садржајима (канцеларијама, простором за пртљаг и сл.), комплетан простор приземља намењен хотелу је практично подељен у три целине:

- централна, отворена лоби зона којој припадају улазни хол и лифтовско предворје, продавница хотела, простор за седење гостију »лоунге«, библиотека и бар, и блок тоалета који опслужује госте бара;

- ресторан уз који је и блок тоалета који је позициониран тако да опслужује и госте ресторана и лобија. Ресторан је оријентисан према пешачкој променади и отворен је самим тим и за посетиоце изван хотела, а оваква позиција отвара могућност и коришћења дела простора променаде за летњу башту;

- сервисни део хотела- хотелска кухиња.

1.спрат

Први спрат је већински планиран за конференцијске садржаје- конференцијске сале различитих капацитета, са могућношћу дељења и повезивања. Уз њих су планирани и сви пратећи садржаји везани за ту намену (остава за гардеробу, пријемна зона, блок тоалета и сл.). Осим конференцијских садржаја, на овом спрату, пројектован је и медија салон, сала за фитнес, блок канцеларијских простора за управу хотела и блок од 9 смештајних јединица. Фитнес је позициониран тако да се из њега визуре пружају ка пешачкој променади.

2-6.спрат

Ове етаже су у потпуности предвиђене за смештајне јединице. Свака од њих броји 40 смештајних јединица.

У централном језгру, осим елемената за вертикалну комуникацију, пројектовани су пратећи сервисни простори за особље и госте, као што су нпр. услужна просторија за пеглање коју могу користити гости и оставе собарица.

Хотелске собе немају терасе.

7-15.спрат

На типским етажама за намену пословања налазе се простори који су пројектовани без преградних зидова и без завршних обрада, са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина, све према накнадном захтеву закупца. Такође и простори у оквиру језгра који су намењен искључиво санитарним блоковима (за мушки и женски тоалет) су на захтев Инвеститора пројектовани без завршних обрада и опремања. Осим у санитарним блоковима, језгра су снабдевена хоризонталним и вертикалним комуникацијама, техничким просторијама и потребним инсталационим шахтовима.

Идентично кули бр. 2 и тело куле бр. 3 пројектовано је тако да има две зоне повлачења фасадних равни. Прва целина повучених етажа је од 10-13.спрата, а друга од 14-15.спрата. На првим повученим етажама (10. и 14.етажи) формирају се равне проходне терасе за кориснике/закупце пословних простора. Ове етаже имају језгро, исту организацију и функцију као и ниже типске пословне етаже. Од 11-13.спрата јединствени пословни простор дели се на два пожарна сектора, зидом отпорним према пожару. Техничка етажа је последња повучена етажа за потребе смештаја машинске опреме. До ње води једна степенишна вертикала и један теретни лифт из језгра.

Кров објекта

У оквиру отвореног дела простора на крову налазе се чилери (расхладни уређаји) до којих се долази стазама предвиђеним за прилаз.

Водовод:

Предвиђено је да се комплекс прикључи на систем градске водоводне мреже према условима надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Канализација

Предвиђено је да се комплекс прикључи на систем градске канализационе мреже према условима надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

У складу са чл.118. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), по службеној дужности, ЈВП „Србијаводе“ прибавило је Мишљење Министарства заштите животне средине „Агенција за заштиту животне средине“, бр.325-00-00001/450/2023-02 од 22.11.2023. године, у коме се наводи да планирани радови треба да 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“, бр. 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 24/14).

Сходно условима из диспозитива Водних услова: 4.1.-4.23. 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), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), са тим да се у свему поштују дати водни услови.

Услов број 5. дат је у складу са чл. 119. и чл.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 вођења 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 динара. Износ треба уплатити на текући рачун број 160-0000000015716-70 Банка Интеса АД Београд, са позивом на број 6 001 00201 230134.

Руководилац
ВПЦ „Сава-Дунав“
Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:

- Подносноцу захтева;
- Одељ. за водну инспекцију Града Београда 27. марта 43-45 (електронски)
- Реп. дирекц. за воде, Немањина 22-26 (електронски –аналитика и инспекција)
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2);
- А р х и в и