



ECOlogica URBO DOO
Крагујевац, Саве Ковачевића 1
ECOLOGICA URBO DOO KRAKUEVAC
EXCELLENT SME

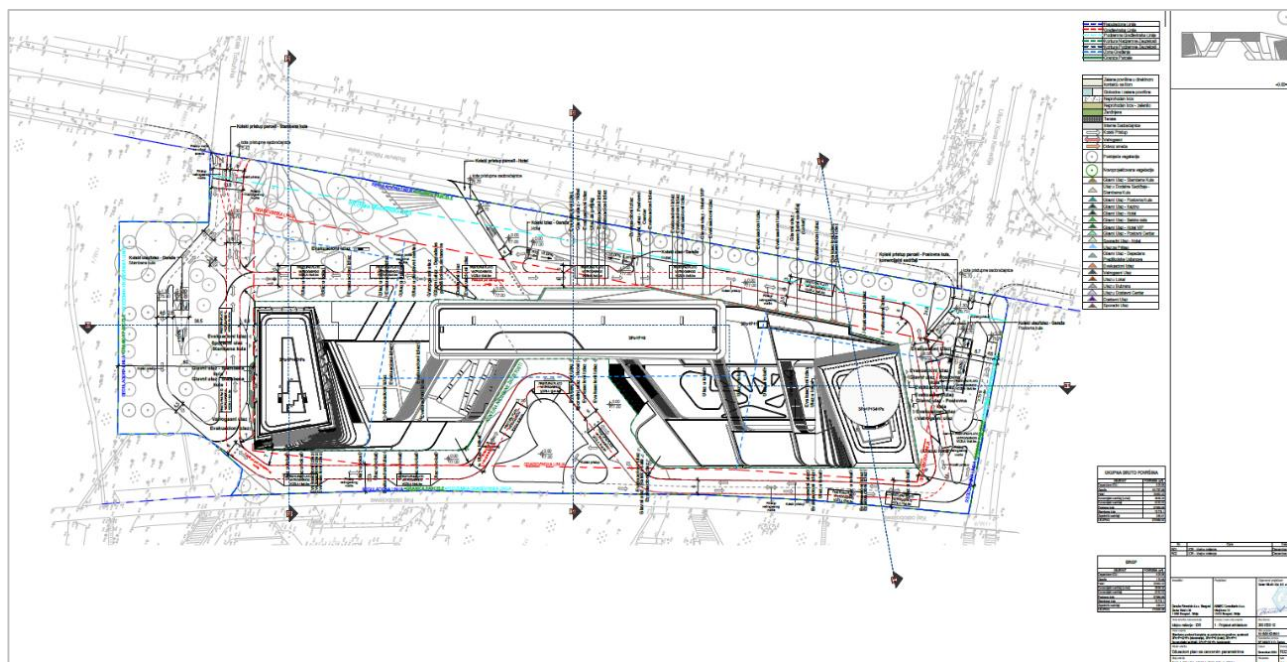
НОСИЛАЦ ПРОЈЕКТА DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD

Ул. Жанке Стикић 39
11000 Београд

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



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**









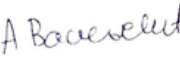
Број предмета: 149/25

ИЗРАДА ЗАХТЕВА
ECOlogica URBO DOO
Крагујевац

Директор:
Евица Рајић, дипл.еколог



Крагујевац, април 2025. године

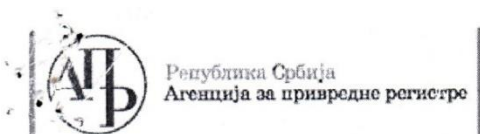
НОСИЛАЦ ПРОЈЕКТА	DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD Београд Ул. Жанке Стикић бр.39	
ИЗРАДА ЗАХТЕВА	ECOLOGICA URBO DOO Крагујевац Ул. Саве Ковачевића бр. 1	
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ	Евица Рајић, дипл. еколог	
ЕЛЕКТРОНСКИ ПОТПИС		
РАДНИ ТИМ	Сања Јоковић, мастер еколог	
	Марин Рајић, дипл. инж. електротехнике лиценца бр. 353 5027 03	
	Светлана Ђоковић, дипл. еколог	
	Марија Бабић, мастер биолог - еколог	
	Тијана Цветковић Миловановић, мастер еколог	
	Невена Зубић, мастер хемичар	
	Гоца Дамљановић, техничар специјалиста	
	Анђела Васиљевић, мастер молекуларни биолог и физиолог, дипл. еколог	

Садржај:

A: УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1.0. ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРОЈЕКТА.....	3
1.1. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА КОРИШЋЕНА У ФАЗИ ОДЛУЧИВАЊА О ПОТРЕБИ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПРОЈЕКТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....	3
1.2. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОРИШЋЕНА ЗА ИЗРАДУ ЗАХТЕВА ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....	5
1.3. МЕТОДОЛОГИЈА ПРИМЕЊЕНА У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ЗАХТЕВА ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	6
2.0. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ, НАРОЧИТО У ПОГЛЕДУ ОСЕТЉИВОСТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ НА ГЕОГРАФСКОМ ПОДРУЧЈУ МЕСТА ИЗВОЂЕЊА ПРОЈЕКТА И ПОДРУЧЈУ КОЈЕ МОЖЕ БИТИ ИЗЛОЖЕНО УТИЦАЈИМА.....	7
2.1. ОСЕТЉИВОСТ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ НА ГЕОГРАФСКОМ ПОДРУЧЈУ МЕСТА ИЗВОЂЕЊА ПРОЈЕКТА И ПОДРУЧЈУ КОЈЕ МОЖЕ БИТИ ИЗЛОЖЕНО УТИЦАЈИМА	9
2.1.1. Осетљивост животне средине на географском подручју места извођења Пројекта	10
2.1.2. Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима	10
2.2. УСКЛАЂЕНОСТ ИЗАБРАНЕ ЛОКАЦИЈЕ СА ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОМ И УРБАНИСТИЧКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ	11
2.3. РЕГЕНЕРАТИВНИ И АПСОРПЦИОНИ КАПАЦИТЕТ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ НА ЛОКАЦИЈИ И ОКРУЖЕЊУ.....	11
3.0. НАЗИВ, ОПИС И КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОЈЕКТА У ТОКУ ЦЕЛОКУПНОГ ТРАЈАЊА ПРОЈЕКТА, УКЉУЧУЈУЋИ И РАДОВЕ НА ЊЕГОВОМ ЗАТВАРАЊУ, ОДНОСНО УКЛАЊАЊУ	13
3.1. НАЗИВ, ОПИС И КАРАКТЕРИСТИКЕ ПЛАНИРАНОГ ПРОЈЕКТА	13
3.1.1. Главне карактеристике Пројекта	14
3.1.2. Опис технолошког процеса	28
3.2. ВЕЛИЧИНА И КАПАЦИТЕТ ПРОЈЕКТА	29
3.3. МОГУЋЕ КУМУЛИРАЊЕ СА ЕФЕКТИМА ДРУГИХ ПРОЈЕКТА	31
3.4. КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА И ЕНЕРГИЈЕ.....	32
3.5. СТВАРАЊЕ ОТПАДА И ОТПАДНИХ МАТЕРИЈА НА ЛОКАЦИЈИ	33
3.6. ЗАГАЂИВАЊЕ И ИЗАЗИВАЊЕ НЕУГОДНОСТИ НА ЛОКАЦИЈИ И НЕПОСРЕДНОМ ОКРУЖЕЊУ.....	35
3.7. РИЗИК НАСТАНКА УДЕСА НА ЛОКАЦИЈИ.....	36
3.8. РАДОВИ НА ЗАТВАРАЊУ, ОДНОСНО УКЛАЊАЊУ.....	38
4.0. ПРИКАЗ РАЗУМНИХ АЛТЕРНАТИВА КОЈЕ СУ РАЗМАТРАНЕ	39
5.0. ОПИС ЧИНИЛАЦА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ КОЈИ МОГУ БИТИ ИЗЛОЖЕНИ УТИЦАЈУ	40
5.1. СТАЊЕ ПОВРШИНСКИХ И ПОДЗЕМНИХ ВОДА	40
5.2. СТАЊЕ ЗЕМЉИШТА	41
5.3. СТАЊЕ ВАЗДУХА.....	42
5.4. БУКА, ЕЛЕКТРОМАГНЕТНО ЗРАЧЕЊЕ, СВЕЛОСНО ЗРАЧЕЊЕ, РАДИЈАЦИЈА	43
5.5. СТАЊЕ ФЛОРЕ И ФАУНЕ	43
5.6. НАСЕЉЕНОСТ ЛОКАЦИЈЕ	43
5.7. КЛИМАТСКИ ЧИНИОЦИ У АНАЛИЗИРАНОМ ПОДРУЧЈУ	44
6.0. ОПИС МОГУЋИХ УТИЦАЈА ПРОЈЕКТА НА ЧИНИОЦЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, У ТОКУ ЦЕЛОКУПНОГ ТРАЈАЊА ПРОЈЕКТА.....	46
6.1. УТИЦАЈИ КОЈИ ПОТИЧУ ОД ОЧЕКИВАНИХ ЕМИСИЈА И ОЧЕКИВАНЕ ПРОИЗВОДЊЕ ОТПАДА	46
6.1.1. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у ваздух.....	46
6.1.2. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде	48
6.1.3. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у земљиште	49
6.1.4. Утицаји који потичу од очекиване производње отпада	49
6.2. УТИЦАЈИ КОЈИ ПОТИЧУ ОД ОЧЕКИВАНЕ БУКЕ И ВИБРАЦИЈА, ЈОНИЗУЈУЋИХ И НЕЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА, СВЕЛОСТИ И ТОПЛОТЕ	50

6.3. Утицаји који потичу од емисија гасова са ефектом стаклене баште (природе и количине)	51
6.4. Утицаји који потичу од коришћења природних вредности, посебно земљишта, воде, биљног и животињског света у току извођења и редовног функционисања.....	51
6.5. Утицаји који потичу од кумулативних утицаја Пројекта и других спроведених, одобрених, повезаних или планираних пројеката.....	51
6.6. Обим могућих утицаја Пројекта на животну средину	52
6.7. Могућност и природа прекограничног утицаја.....	52
6.8. Величина и сложеност могућих утицаја на животну средину.....	52
6.9. Вероватноћа утицаја.....	52
6.10. Трајање, учесталост и вероватноћа понављања могућих утицаја на локацији и окружењу	52
6.11. Вероватноћа акцидента и удесних ситуација на локацији	53
7.0. ПРЕДЛОГ МЕРА ЗА СПРЕЧАВАЊЕ, СМАЊЕЊЕ И ОТКЛАЊАЊЕ ЗНАЧАЈНИХ НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА.....	54
8.0. НЕТЕХНИЧКИ РЕЗИМЕ ПОДАТАКА ИЗ ПОГЛАВЉА 2.0. – 7.0.	59
9.0. ПОДАЦИ О МОГУЋИМ ТЕШКОЋАМА НА КОЈЕ ЈЕ НАИШАО НОСИЛАЦ ПРОЈЕКТА У ПРИКУПЉАЊУ ПОДАТАКА И ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	63
10.0. ДРУГИ ПОДАЦИ И ИНФОРМАЦИЈЕ НА ЗАХТЕВ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА.....	64

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



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 MLADENVIĆA 2**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I EKOLOGIJU
ECOLOGICA URBO DOO KRAGUJEVAC, SRETE MLADENVIĆA 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 MLADENVIĆA 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

страна 3 од 3



Регистар привредних субјеката
БД 47035/2021



5000188041265

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

Образложење

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.




Страна 1 од 2

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
Милатин Маслов

	 8000074754368	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за природне 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			
Страна 1 од 3			

Борески Идентификациони Број (ПИБ)		104733275	
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачун		160-0000000451212-75 360-0000000010011-37 220-0000000064888-10 160-0000000536986-94 160-0053900024920-76 370-0000000023759-53	
Подаци о статусу / 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			
износ		датум	
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.750,00 RSD		9. новембар 2006	
Удео		износ(%)	
		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: Милош Маглов

Дана 30.08.2022. године у 10:12:59 часова

Страна 3 од 3



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



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

ПОТВРДУ

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



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A: Уводне напомене

Носилац Пројекта, DANUBE RIVERSIDE DOO БЕОГРАД, ул. Жанке Стокић бр.39, Београд, поверио је израду Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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.

Циљ израде Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину је анализа и вредновање свих релевантних параметара и показатеља од значаја за реализацију Пројекта:

- свих података о локацији и непосредном окружењу планираног стамбено-пословног комплекса;
- података о карактеристикама Пројекта, односно намени објекта, спратности и површини, урбанистичким параметрима, инфраструктурној и комуналној опремљености, избору енергената;
- процени потенцијалних значајних утицаја, њиховог обима и величине у току извођења радова на реализацији објекта и пратеће инфраструктуре, у току редовног рада, односно функционисања стамбено-пословног комплекса;
- процени вероватноће понављања утицаја;
- процени могућих акцидената и потенцијалних последице по животну средину;

све у циљу доношења одлуке о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Процедура процене утицаја на животну средину спроводи се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр.94/24), Уредбом о Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 114/08) 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).

Према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је потребна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС”, бр. 114/08), 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 1 - надземни или подземни паркинг, Капацитета 1.000 места или више.

У складу са 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), Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр.94/24), Законом о потврђивању Конвенције о доступности информација, учешћу јавности у доношењу одлука и праву на правну заштиту у питањима животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 38/09, Међународни уговори) и Стратегијом за примену Конвенције о доступности информација, учешћу јавности у доношењу одлука и праву на правну заштиту у питањима животне средине - Архуска конвенција („Сл. гласник РС”, бр. 103/11), све фазе процене утицаја на животну средину доступне су и јавне, а јавност се информисе обавештавањем путем огласа у јавним гласилима, уз омогућен увид у документацију достављену надлежном органу за заштиту животне средине.

На основу процене могућих значајних утицаја и потенцијалних последица по животну средину и здравље ставновиштва, доноси се одлука о потреби процене утицаја на животну средину, односно о изради Студије о процени утицаја планираног Пројекта на животну средину.

1.0. Подаци о Носиоцу Пројекта

Основни подаци о Носиоца 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
Е- mail	danuberiverside@millenniumteam.rs
Контакт	+381 11 30 98 332 +381 11 30 98 323

1.1. Законска регулатива коришћена у фази одлучивања о потреби процене утицаја Пројекта на животну средину

За израду Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, 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-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, 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);
- Закон о заштити природе („Сл. гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16, 95/18 - др. закон и 71/21);
- Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 - др.закон);
- Закон о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон);
- Закон о режиму вода („Сл. лист СРЈ”, бр. 59/98 и „Сл. гласник РС” бр. 101/05 - др. закон);
- Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21);
- Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС”, бр. 112/15);
- Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 - др. закон и 35/23);
- Закон о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС”, бр. 96/21);
- 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 и 76/23 - др.закон);
- Закон о коришћењу обновљивих извора енергије („Сл. гласник РС”, бр. 40/21, 35/23);
- Закон о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15, 87/18-3 - др. закон, 87/18-41 и 87/18-50 - др. закон);
- Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 87/18);

- Уредба о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 114/08);
- Уредба о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Сл. гласник РС”, бр. 5/16 и 10/24);
- Уредба о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21);
- Уредба о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13);
- Уредба о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средину („Сл. гласник РС” бр. 75/10);
- 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 24/14);
- Уредба о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Сл. гласник РС”, бр. 30/18 и 64/19);
- 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 методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке („Сл. гласник РС”, бр. 139/22);
- Правилник о буци коју емитује опрема на отвореном простору („Сл.гласник РС“, бр.01/13);
- Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Сл. гласник РС”, бр. 72/10);
- Правилник о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС”, бр. 31/82);
- Правилник о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС”, бр. 56/10, 93/19 и 39/21);
- Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, бр.95/24);
- Правилник о листи мера превенције стварања отпада („Сл. гласник РС”, бр. 7/19);
- Правилник 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);
- 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. 17/17);
- Правилник о обрасцу дневне евиденције и годишњег извештаја о отпаду са упутством за његово попуњавање („Сл. гласник РС“, бр. 7/20 и 79/21);
- Правилник о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС”, бр. 33/16);
- Правилник о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл.гласник РС“,бр.31/24).

1.2. Документација коришћена за израду Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину

За израду Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, коришћена је следећа документација:

Планска документација

- План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24);

Управна акта

- 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 прибављени за потребе израде Локацијских услова

- 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 0 - Главна свеска бр. IDR – 10-10/24 KD-B011-0 од јануара 2025.године, „ASMEC Consultants“ d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd;
- Идејно решење 1 - Пројекат архитектуре бр. IDR - 10-10/24 KD-B011-1 од јануара 2025.године, „ASMEC Consultants“ d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd;
- Прилог 10 Идејног решења за објекте за које се прибављају водни услови бр.153/24 од децембра 2024.године, Conventus Consultants d.o.o.

Остала документација

- Положај локације у окружењу - Геосрбија;
- Положај локације у окружењу - Google Earth.

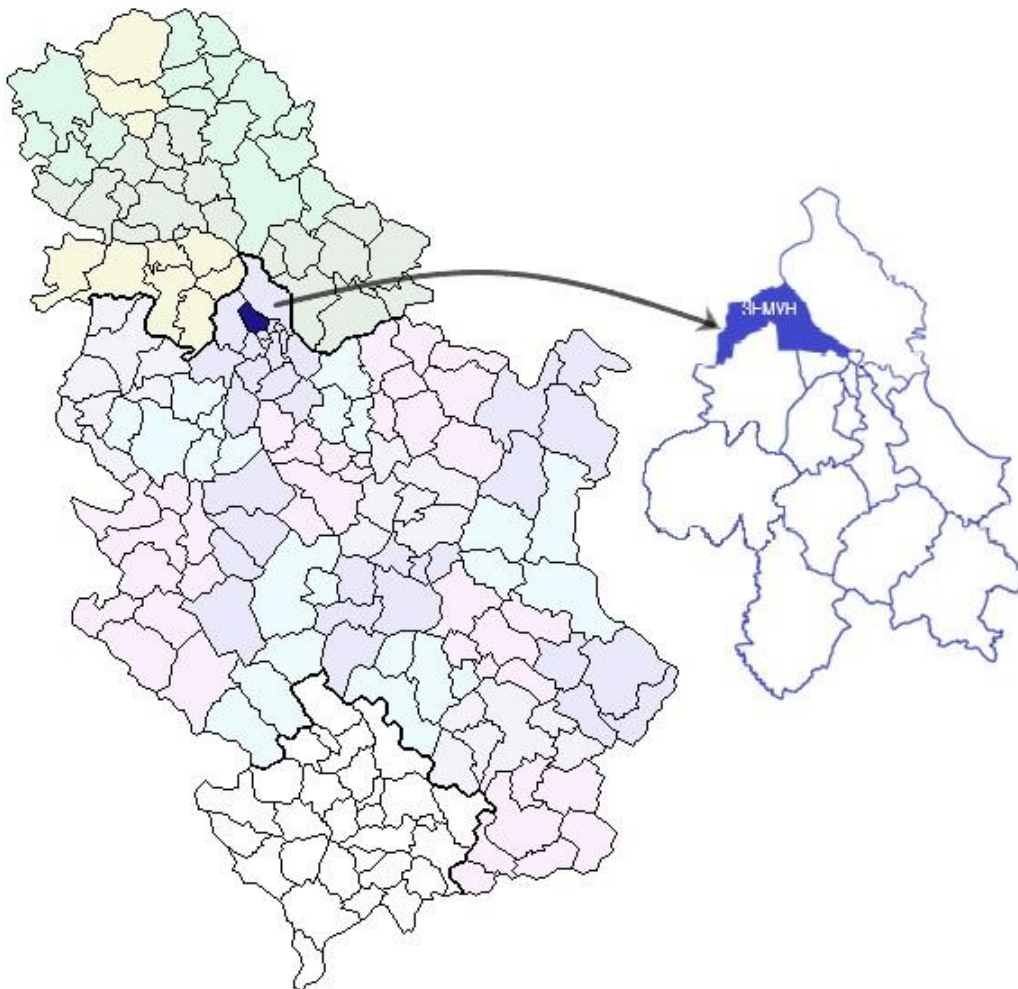
1.3. Методологија примењена у поступку израде Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину

Основни методолошки приступ и садржај Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја дефинисани су 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).

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

Предмет Захтева за одлучивање о потреби 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.

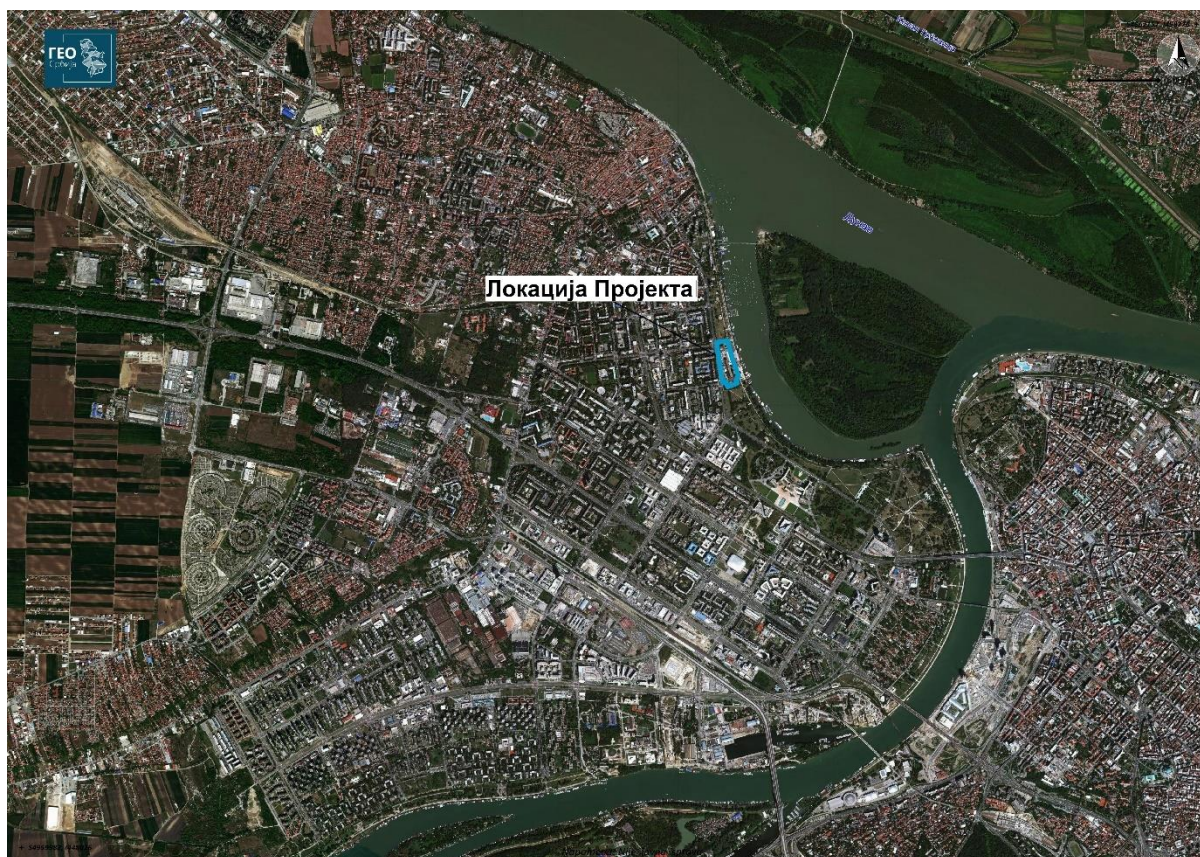


Слика бр.1: Приказ положаја градске општине Земун на карти Р.Србије и Београдског региона

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:

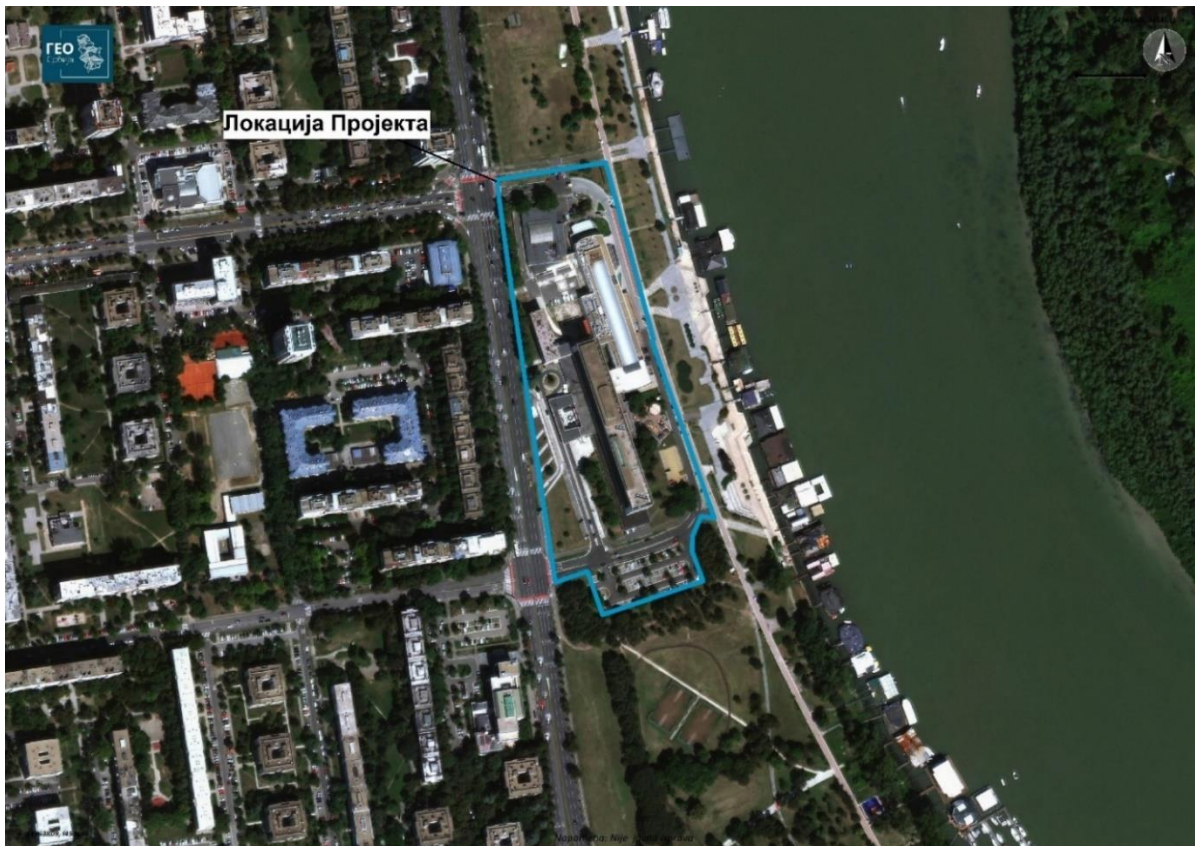
- на територији КО Земун;
- северозападно до административног центра града Београда на удаљености од око 4 km;
- северозападно од Ушћа Саве у Дунав на удаљености од око 1,85 km.



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 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.



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

Локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса је на катастарској парцели 2442/1 КО Земун и површина парцеле износи 45.612,91 m². Локација се налази на урбанистички и естетски изузетно вредној позицији, месту значајних визуелних и природних погодности. Предметно подручје је на потезу између Старог језгра Земуна, које је утврђено за културно добро од великог значаја, Палате Србија, које је добро под претходном заштитом и у непосредној је близини Великог ратног острва. Изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом је планирана на локацији некадашње зграде хотела „Југославија“. Хотел „Југославија“ био је највећи и најмодернији хотел у СФРЈ, осмоспратни објект са апартманима, рестораном и свим пратећим садржајима.

Катастарска парцела 2442/1 КО Земун има директан излаз (приступ) на јавну површину, на Булевар Николе Тесле. Терен на коме се налази истражни простор у морфолошком погледу припада алувијалној равни реке Дунава. На простору предметне локације апсолутне коте терена крећу се у распону од 75,5-77,10 мнв. Локација је заравњена и урбанизована предходном изградњом хотела „Југославија“.

2.1. Осетљивост животне средине на географском подручју места извођења пројекта и подручју које може бити изложено утицајима

На основу прикупљања информација из релевантне документације, постојеће базе података и на основу извршене идентификације на терену, односно географском подручју места извођења Пројекта и подручју које може бити изложено утицајима:

- врши се анализа угрожености, односно идентификација свих осетљивих рецептора на подручју планираног Пројекта (локално и остало становништво, природна и материјална добра);
- дефинишу се сви потенцијално значајни утицаји на планираном географском подручју;

- сагледавају се медијуми животне средине, који трпе или могу бити угрожени реализацијом Пројекта.

2.1.1. Осетљивост животне средине на географском подручју места извођења Пројекта

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).

На анализираном подручју од значаја за планирани Пројекат нема значајних грађевина, непокретних културних добара и амбијенталних целина. На основу члана 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон, 99/11-др. закон, 6/20, 35/21, 129/21-др.закон и 76/23-др.закон), обавеза Носиоца Пројекта је да, уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.1.2. Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима

Анализом посебне осетљивости и степена угрожености простора, утврђено је да се у непосредном и ширем окружењу планираног објекта налазе осетљиве зоне које потенцијално могу бити изложене утицајима планиране изградње. Те зоне обухватају:

- 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.

Закључак: Реализација Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд је прихватљива и еколошки одржива, уз поштовање и примену:

- правила уређења и грађења у грађевинском подручју у складу Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24);
- мера заштите животне средине за изградњу високих објеката, посебно са аспекта могућих утицаја на климатске промене и здравље становништва;
- 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 природног добра „Велико Ратно острво“, Еколошки значајно подручја „Ушће Саве у Дунав“;
- услова висине планираних објеката у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24).

2.2. Усклађеност изабране локације са просторно-планском и урбанистичком документацијом

Локација на којој се планира реализација Пројекта, односно 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.

У складу са планском документацијом локација Пројекта се налази у зони 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.

На локацији Пројекта некада се налазио хотел Југославија. Будућа намена је изградња стамбено-пословног комплекса.

У поступку обједињене процедуре, за реализацију планираног Пројекта, у петходном периоду су исходовани:

- Локацијски услови број ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025, заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Република Србија.
- Услови ималаца јавних овлашћења.

Са аспекта постојеће и планиране намене, односно са аспекта постојећег и планираног начина коришћења земљишта, а према условима важеће планске документације, односно Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), реализација Пројекта је могућа, а намена простора (земљишта) је у складу са наменом земљишта у важећем планском документу, те је на основу тога планирани Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, прихватљив и еколошки одржив уз поштовање мера заштите и мониторинга животне средине.

2.3. Регенеративни и апсорпциони капацитет животне средине на локацији и окружењу

Апсорпциони и регенеративни капацитет животне средине на локацији и непосредном окружењу планираног Пројекта зависи од стања чинилаца животне средине, односно од постојећег стања у простору:

- квалитета ваздуха;
- степена инфраструктурне опремљености и комуналне уређености;
- заступљености и степена уређености јавних и осталих површина зеленила.

Извори загађења животне средине емисијом полутаната смањују апсорпциони и регенеративни капацитет животне средине, тако да се процена може извршити на основу идентификације извора загађења и стања животне средине. О стању животне средине, апсорпционом и регенеративном капацитету може се судити на основу увида на терену, природних карактеристика, биотичких и абиотичких фактора, стању створених вредности, услова насталих у простору, као и идентификацијом потенцијалних извора загађивања.

Локација Пројекта представља типичну урбану зону, где су капацитети животне средине умањени, односно представља грађевинско земљиште у оквиру површина које су

плански намењене и припадају зони мешовитих градских центара. Локација је без минералних и рудних богатстава.

Увидом на терену, констатовано је да на локацији и непосредном окружењу нема евидентираних значајних извора загађивања. Потенцијални извори емисије у ваздух је саобраћај са прометних саобраћајница (Булевар Николе Тесле) у непосредном окружењу локације Пројекта. С обзиром на то да се локација Пројекта налази градском језгру, да у окружењу постоје реализовани велики стамбено-пословни комплекси, да уз локацију протиче река Дунав, потребна је стална контрола стања и праћење квалитета ваздуха, вода и земљишта у циљу спречавања загађивања животне средине и потенцијалних кумулативних ефеката у простору.

Сам предметни пројекат неће представљати значајан утицај на животну средину услед примене пројектованих мера заштите и мониторинга животне средине.

Са аспекта регенеративног и апсорпционог капацитета животне средине на локацији, њеном непосредном и ширем окружењу, планирани Пројекат је одржив и еколошки прихватљив, уз обавезу поштовања мера заштите и мониторинга животне средине у процесу реализације и редовних активности Пројекта.

3.0. Назив, опис и карактеристике пројекта у току целокупног трајања пројекта, укључујући и радове на његовом затварању, односно уклањању

3.1. Назив, опис и карактеристике планираног 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 је планирана на локацији некадашње зграде хотела „Југославија“, а за потребе реализације Пројекта, претходне активности подразумевају уклањање објекта са локације. У претходном периоду израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења за: рушење комплекса 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 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 објекта хотела „Југославија“.

Планирана је фазна и континуирана реализација планираних објеката, површина, пратећих садржаја и инфраструктуре. Правила уређења и грађења стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, односно његово обликовање, оријентација, спратност и функционална организација је условљена низом захтеваних и лимитирајућих параметара обрађених Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24). У складу са захтевима и ограничењима планског документа, планирани су следећи објекти:

- подрум - гаража спратности 3По планирана као троетажна подземна гаража за станаре и остале кориснике - 2178 паркинг места са техничким и помоћним просторијама и оставама;
- хотел са комерцијалним садржајима спратности 3По + П + 9;
- стамбена кула са комерцијалним садржајима спратности 3По+П+42 Пс;
- комерцијални садржај (Локал) спратности 3По+П+1;
- пословна кула са комерцијалним садржајима спратности 3По+П+34+Пс.

Планирани објекти у комплексу, по својој намени су дистрибуирани у више функција:

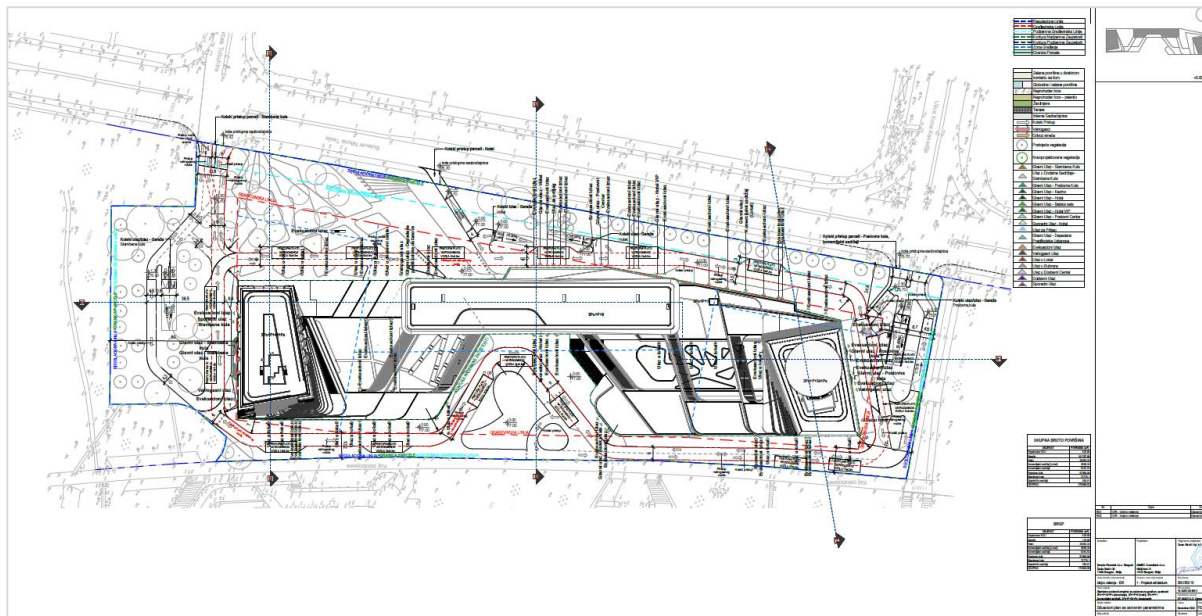
- угоститељски;
- стамбени;
- пословни са трговином као пратећем наменом одређених зона у партеру објекта/комплекса.

Типолошки, сви објекти (високи објекат ка југу, стамбене намене, средњи објекат угоститељске намене, и високи објекат ка северу пословне намене) 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 објекта 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.

На Слици бр.4 дат је ситуациони приказ са распоредом објеката на локацији који задовољавају важеће прописе планског документа, док се ситуација А3 формата налази у Прилогу Захтева.



Слика бр.4: Ситуациони план са основним параметрима (Графички приказ у прилогу Захтева)

3.1.1. Главне карактеристике Пројекта

3.1.1.1. 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 29,953.33m².

Рецепција хотела са припадајућим холем 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 obroка за госте хотела. 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.

Сви лифтови ће бити додатно обрађени посебним пројектима у даљој разради техничке документације.

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 (свладионице, 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 свладионицама;
- 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, свладионицама и тоалетима;
- СПА зона са припадајућом рецепцијом, свладионицама 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.

3.1.1.2. Објект становања

Спратност и габарити објекта – планирани објект је спратности 3По+П+42+Пс. Кота венца, односно кота оградe повученог спрата се налази на висини од +153.21m односно 230.21 мнв. Бруто површина објекта је 75778.11 m², док је нето површина објекта 62229.46 m².

Планирани објект у функцији становања - стамбена кула, планира се као део вишенаменог стамбено-пословног комплекса на локацији. **У објекту су укупно планиране 542 стамбене јединице** 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. 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 поћемној 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 поћемној 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 (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 поћемној 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 поземне гараже. Укупан предвиђени број паркинг места је 905, од чега је 46 (мин. 5%) паркинг места предвиђено за особе са инвалидитетом.

3.1.1.3. Објекат пословања

Спратност и габарити објекта – Планирани објекат је спратности 3По+П+34+Пс. На крову објекта планиран је издигнути хелидром који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од +154.90m, односно 231.90 мнв. Кота венца односно кота оgrade повученог спрата се налази на висини од +150.00m односно 227.90 мнв. Бруто површина објекта је 57984.06 m², нето површина објекта је 49973.86 m², док је нето корисна површина 41374.93 m².

Планирани објекат у функцији пословања - пословна кула, планира се као део вишенаменског комплекса на планираној локацији. У објекту је укупно планирано 133 функционалне јединице - 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.

3.1.1.4. 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 објекта, 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. 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.

3.1.1.5. 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 са инвалидитетом, укупно 4ПМ на нивоу -1 подземне гараже.

3.1.1.6. Паркирање

Паркирање је планирано у подземној троетажној гаражи. Подземна троетажна гаража поседује четири рампе: јужна и северна су двосмерне, а две централне једносмерне. 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 6,89x2,17x2,8m) које преко северне рампе улази и излаз, а које се креће искључиво на првој етажи гараже по унапред дефинисаној кружној путањи.

На нивоу подземне етаже -1, планирана је гаража укупног капацитета 620ПМ, од тога 31ПМ намењена особама са инвалидитетом. Становању је намењено 249ПМ, од тога 11ПМ намењена особама са инвалидитетом. Пословању је намењено 9ПМ. Комерцијалним садржајима је намењено 207ПМ од тога 11ПМ намењено особама са инвалидитетом. Хотелу је намењено 151ПМ од тога 8ПМ намењено особама са инвалидитетом. Депандансу предшколске установе намењено је 4ПМ од тога 1ПМ намењено особама са инвалидитетом.

На нивоу подземне етаже -2, планирана је гаража укупног капацитета 772ПМ, од тога 38ПМ намењена особама са инвалидитетом. Становању је намењено 318ПМ, од тога 13ПМ намењена особама са инвалидитетом. Пословању је намењено 454ПМ, од тога 25 ПМ намењено је особама са инвалидитетом.

На нивоу подземне етаже -3, пројектована је гаража укупног капацитета 786ПМ, од тога 43ПМ намењена особама са инвалидитетом. Становању је намењено 338ПМ, од тога 22ПМ намењена особама са инвалидитетом. Пословању је намењено 458ПМ, од тога 21ПМ намењено особама са инвалидитетом.

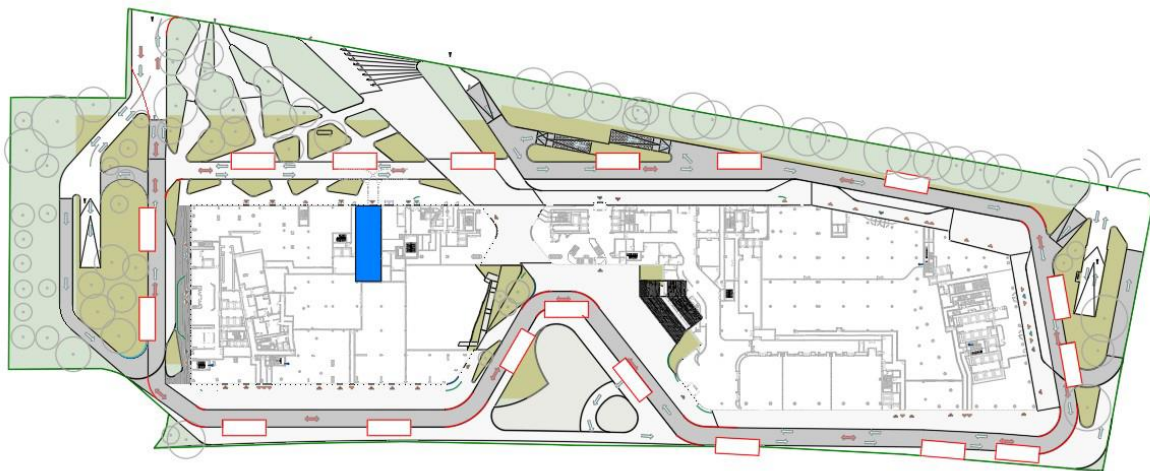
3.1.1.7. Заједничке просторије

У оквиру пословно-стамбеног комплекса осим путева евакуације који су у функцији евакуације из подрумских гаражних простора свих врста корисника, планирана је „централна ђубрана“ у којој се у скупља и пресује ђубре из свих функција, и одатле, одвози возилима Градске чистоће.

У складу са условима “Градске чистоће” број контејнера калкулисан је преко услова – 1 метални контејнер запремине 1100 литара на 800 m² нето корисне површине целог комплекса. Укупна нето корисна површина целог комплекса је 121.400 m².

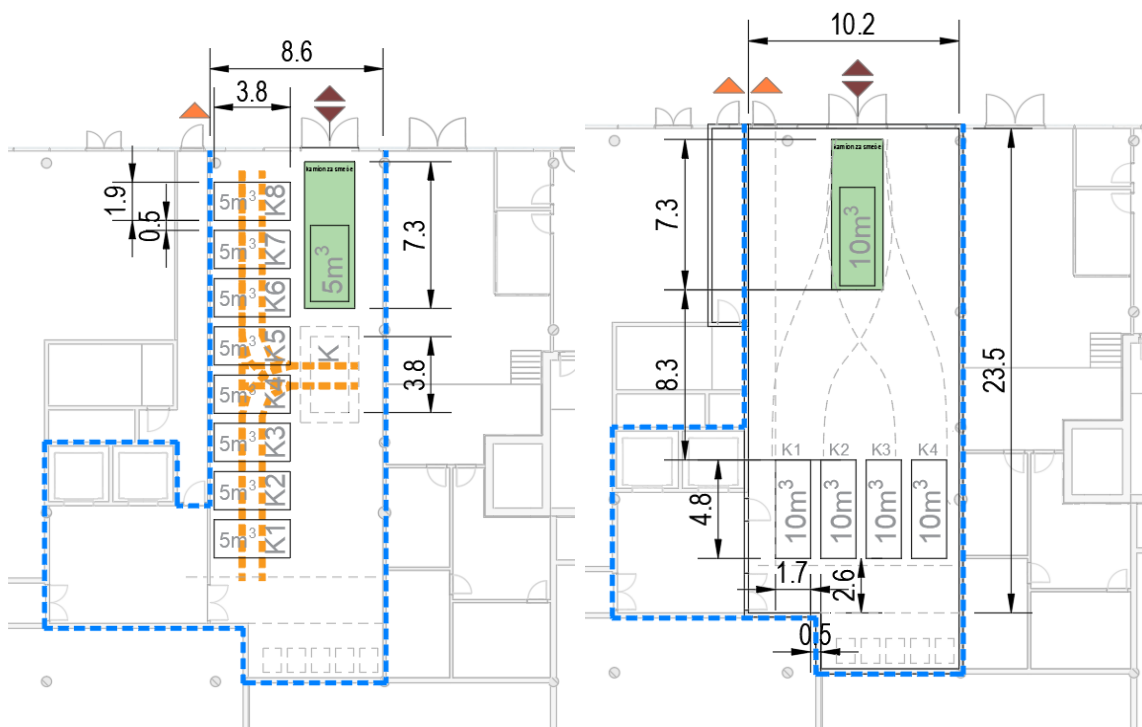
С обзиром да је централна смећара ограниченог простора, ком. возилима би био отежан приступ до 8 прес контејнера и њихов утовар, па је Инвеститор предложио набавку и постављање 4 прес контејнера од 10m³ (1 резервни прес контејнер ће служити за пуњење, док су остала 3 на пражњу), што је прихватљиво решење, што је у складу са Условима ЈКП Градска чистоћа Београд бр. 20193 од 18.12.2024. године

У циљу ефикасније организација простора, уместо великог броја потребних контејнера за депоновање смећа из појединих објеката, предвиђено је четири прес контејнера од 10m³ (један резервни прес контејнер ће служити за пуњење, док су остала три на пражњу) - 4,77x2,12x2,06m са снагом пресе 1:5. Сви прес контејнери се прикључују на ел .напон, обележавају се ознаком припадности предметном објекту, набавља ин инвеститор и сервисира по потреби. За возило за њихово одношење обезбеђен је неометан прилаз преко интерне саобраћајнице, у унутрашњост централне смећаре тако да се врата смећаре могу затворити, и утовар / истовар прес контејнера вршити у затвореној просторији.



Слика бр.5: Позиција цетралне смећаре на ситуационим плану са партером (основом приземља)

С обзиром да је простор за централну ђубрану у приземљу, са веома лимитираним простором, пројектовано је и у ИДР-у показано решење у којем возило улази у ђубрану ходом уназад, и увек на исто место оставља празан прес контејнер и са истог места узима прес контејнер. Даље, празан прес контејнер се додатним системом дизалица подиже и поставља на слободно место у низу 8 места за прес контејнере, а пун прес контејнер намењен за одвоз, подиже и поставља на место са ког га преузима возило (слика бр. 6 лево).



Слика бр.6: Лево - централна смеђара са 8 прес контејнера запремине 5m³,
Десно - централна смеђара са 4 прес контејнера запремине 10 m³ (преферирано решење)

3.1.1.8. Конструкција и материјализација објекта

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.

Конструктивни систем стамбене и пословне зграде се састоји од:

- армирано-бетонских лифтовских и степенишних језгара
- армирано-бетонских зидова
- армирано-бетонских, спрегнутих и челичних стубова
- армирано-бетонских и преднапрегнутих плоча

Конструктивни систем хотелске зграде се састоји од:

- армирано-бетонских лифтовских и степенишних језгара
- армирано-бетонских, спрегнутих и челичних стубова
- армирано-бетонских и преднапрегнутих плоча
- челичних трансфер решетке

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.

Апсолутни ниво терена је на око 76,0 – 77,0мнв. Дубина потребног ископа је око 17м. Због близине границе парцеле и околне инфраструктуре, осигурање темељне јаме је потребно на свим деловима обима подрума. Пошто је ископ за подрум испод трајног нивоа подземних вода, потребно је смањити ниво воде током изградње, што ће бити део техничке документације у каснијим фазама пројекта. У случају непредвиђеног померања потпорног зида, а са циљем обезбеђивања темељне јаме, приступиће се обезбеђивање сидрењем у оквиру предметне парцеле.

Зидање - Фасадни зидови и унутрашњи зидови у појединим зонама приземља и нацмених етажа су пројектовани од гитер блока 20, 22, 24см. Неносећи зидани зидови унутар објекта, 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, 25см. Инсталације су обзидане гас бетонским блоковима дебљине 7.5 и 10см.

Термоизолација - Термоизолациони слојеви примењени су на свим позицијама које чине термички омотач објекта. Пројектовани су од камене вуне и екструдираниог 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 хидризолатија је класична кровна хидризолатиона 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 петокорни са термоизолационим стаклом, у складу са правилима о енергетској 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 профилем 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 ентеријера 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 форо 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 форобетон, 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 декоративних профилација у пројекту су примењени разни типови спуштеих плафона сагласно намени и пројекту ентеријера.

3.1.1.9. 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.

3.1.1.10. Инфраструктурно опремање комплекса

Хидротехнике инсталације - планирани су системи водовода и канализације:

- санитарна 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 унутрашње 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: $Q=40,0$ л/с** (на уличној мрежи постоје спољни хидранти)
- за спринклер систем износи: $Q=25,0$ л/с**.

Стамбена кула становање и пословање

- за санитарну воду износи: $Q = 14,40$ л/с.
- за санитарну воду износи: $Q = 1,89 + 6,20^* = 8,09$ л/с.

Пословна кула

- за санитарну воду износи: $Q = 4,91$ л/с.
- пословање
- за санитарну воду износи: $Q = 1,91$ л/с.

* 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 хидрауличног прорачуна. На парцели у оквиру регулационе линије предвиђени су гранични шахтови са минималном каскадом од 60 см. 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 хидрауличног прорачуна. На парцели у оквиру регулационе линије предвиђени гранични шахтови са минималном каскадом од 60 см. На парцели су пројектоване ретензије, ради растеређења 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 нафних 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 Објект Хотел са комерцијалним садржајима (3По + П + 9) 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 1600 kVA, преносни однос $10000\text{ V} \pm 2\text{k}2,5\% / 420 / 242\text{V}$, спреге ДУн-5, фреквенције 50 Хз. Комерцијални садржај (Локал) спратности (3По + П + 1), унутар габарита хотела: Све електроенергетске инсталације, које укључују: технолошке потрошаче, освету, 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 читавање мерења.

Систем уземљења и громобранске заштите – објект 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 освете - Системи осветљења се састоје од три главна типа: Унутрашње осветљење, Спољно осветљење (приземно и фасадно), Систем освете 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; 3X1600 kVA. За трансформаторску станицу планирана су три трофазна сува трансформатора, са смањеним губицима, индивидуалне снаге 1600 kVA, $10000\text{ V} \pm 2\text{k}2,5\% / 420 / 242\text{V}$, спреге ДУн-5, фреквенције 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 читавање мерења.

Систем уземљења и громобранске заштите – Објект 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 освете - Системи осветљења се састоје од три главна типа: Унутрашње осветљење, Спољно осветљење (приземно и фасадно), Систем освете 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 $10000\text{ V} \pm 2\text{k}2,5\% / 420 / 242\text{V}$, спреге ДУн-5, фреквенције 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 – Објект 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), $S_n=1688\text{kVA}$ за потребе хотела и један (1) ДЕА (дизел агрегат) $S_n=625\text{kVA}$, који је за потребе локала (унутар хотела). Комерцијални садржаји се мрежно напајају из трафо-станице хотела;
- један (1) ДЕА (дизел агрегата) $S_n=2500\text{ kVA}$ за потребе стамбеног објекта и припадајућих система у гаражном простору;
- један (1) ДЕА (дизел агрегата) $S_n=2500\text{ kVA}$ за потребе пословног објекта и припадајућих система у гаражном простору.

Телекомуникационе и сигналне инсталације

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 приступна мрежа 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 $\varnothing 110\text{ mm}$ 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.

Термотехничке инсталације

Системи грејања, хлађења и вентилације – Системи пројектовани према важећим стандардима и правилницима за предметну област са императивом на максималном искоришћењу обновљивих извора енергије и употреби опреме највише ефикасности последње генерације.

За производњу енергије планиран бивалентни систем у енергетском блоку који се налази на етажи гараже и у којем су смештене у каскадној вези топлотне пумпе земља-вода на чијем примару је извор енергије у виду поља геотермалних сонди а на секундару је сам објекат. Као бивалентни извор планирана је каскада топлотних пумпи вода-вода на чијем примару се налази систем сувих хладњака који се налазе у спољашњем простору, и има задатак да допуњава капацитетом у хлађењу геотермални извор зависно од тренутно потребног оптерећења. На овај начин додатно се омогућава режим free cooling-а на нижим спољашњим температурама. Систем гасне котларнице планиран је као 100% бацкуп у режиму грејања. Припрема топле воде за грејање Стамбене кула са комерцијалним садржајима је преко система даљинског грејања а хлађење је планирано системом топлотних пумпи вода-вода на чијој примарној страни је систем сувих хладњака.

Систем вентилације пројектован у складу са Ashrae 62.1 нормама и LEED смерницама које гарантују висок ниво комфора и ефикасности објекта. Коморе су предвиђене у најсавременијој концепцији са високоефикасном рекуперацијом која гарантује минимизирање потребних капацитета за грејаче и хладњаке истих а тиме оптимизује укупан капацитет енергетског блока. Коморе се налазе у техничким просторијама дефинисаним за ту намену и налазе се на етажама гараже, на средини објекта и на крову а циљ да се коморе позиционирају сто ближе просторима које опслужују и тиме се скрати хоризонтални развод. Коморе спремају ваздух за индукционе уређаје (расхладне греде) и грејачи и хладњаци су димензионисани у складу са тим. Код Оффице објекта греде се пројектују у фитоут фази према пројекту закупца. Како је овај објекат планиран у shell&core варијанти, граница је на изласку канала из типске техничке просторије где се постављају ПП клапне и регулациони дампери. Остатак инсталације изводи закупца у складу са смерницама и ограничењима које прописује закуподавац и стручни тим који прати имплементацију кроз пројектовање и извођење фитоут-а. Локали

се пројектују у shell&core варијанти и енергијом се снабдевају из енергетског блока који истим снабдева Објекат Подрум – Гаража, Хотел са комерцијалним садржајима, Комерцијални садржај (Локал) и Објекат Пословна кула са комерцијалним садржајима. Кухиње се пројектују у складу са највишим нормама које дефинишу минималне захтеве за пречишћавањем отпадног ваздуха.

Надпритисна вентилација - Пројектовани су системи за натпритисну вентилацију предпростора степеништа у објекту Подрум - Гаража. Пројектовани су системи за натпритисну вентилацију :

- предпростора степеништа у Стамбеној кули са комерцијалним садржајима и Пословној кули са комерцијалним садржајима;
- степеништа у у Стамбеној кули са комерцијалним садржајима,
- Хотелу са комерцијалним садржајима и
- Пословној кули са комерцијалним садржајима.
- Пројектовани су системи за вентилацију (20 1/h) у предпросторима лифтова у Стамбеној кули са комерцијалним садржајима и Пословној кули са комерцијалним садржајима.

Прорачун је урађен у складу са СРПС ЕН 12101-13:2022.

Вентилација и одимљавање гараже - Гаража је састављена из - 3 нивоа гараже. Прорачун вентилације гараже је урађен према: Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара ("Службени гласник РС", број 31/24). Ту, је дефинисана минимална количина ваздуха: 6 1/h ваздуха укупне запремине гараже. Улазак у гаражу је преко колске рампе. Предвиђени систем одсисне вентилације су реверзибилни и у тренутку времена ради као систем за одимљавање, а у друго режиму ради као систем за надокнаду ваздуха.

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 ЕсопАqua 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 Есонаqua за заштиту комерцијалног простора
- функционално одвојеног од осталих делова пословне куле.

3.1.2. Опис технолошког процеса

Планирани Пројекат представља Фазну изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, те се о заступљеном технолошком процесу, односно технологији рада у правом смислу те речи не може ни говорити.

3.2. Величина и капацитет Пројекта

Главне карактеристике Пројекта са аспекта величине и капацитета су приказане у Табели бр.2.

Табела бр.2: Основни подаци о локацији и објектима

Површина парцеле	Површина парцеле ГП1	45612.91 m ²					
Димензије објеката	Укупна бруто површина подземних етажа	101608.83 m ²					
	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 садржај: 534.96 m ²
		Хотел: 29953.33 m ²	Стамбена кула: 75778.1 m ²	Комерцијални садржај (локал): 3808.34 m ²	Пословна кула: 57984.06 m ²	Депаданс КДУ: 628.86 m ²	Централна ђубрана: 355.91 m ²
		Комерцијални садржаји: 287.33 m ²	Комерцијални садржаји: 2291.35 m ²	-	Комерцијални садржаји: 3682.85 m ²	-	Евакуација из гараже: 179.05 m ²
	УКУПНО: 174949.69 m ²						
Укупно БРУТО површина подземних и надземних етажа	276558.52 m ²						
Површина објекта под објектом/заузетост	17459.47 / 38.28%						

Укупна спратност	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима:	Комерцијални садржаји (локал):	Пословна кула са комерцијалним садржајима:	
	3Po + P + 9	3Po + P + 42 + Ps	3Po + P + 1	3Po + P + 34 + Ps	
Спратна висина	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржаји (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима	
	Приземље:5.80m 1.спрат:4.10m 2.3.спрат:5m Типски спрат:4m 9.спрат: 5.80/6.47m	Приземље:5.80 m Типски спрат:3.40 m 39.40.41.спрат :3.60 m 42.спрат:3.78 m Повучени м спрат:4.60 m	Приземље: 5.80 m Типски спрат:4.10 m	Приземље:5.80 m Типски спрат: 4.10 m 2.спрат:5.00 m Повучени спрат:3.90 m	
	Подземна гаража				
	Ниво -3: 4.20 m Ниво -2: 4.20 m Ниво -1: 6.80				
Капацитети објекта	Укупан број стамбених јединица	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима
		Хотел -	Стамбена кула: 542	Комерцијални садржаји -	Комерцијални садржаји -
		Комерцијални садржаји -	Комерцијални садржаји -		
		/	Укупно:542		
		УКУПНО ЗА СВЕ ОБЈЕКТЕ: 542			
	Укупан број локала (комерцијалних јединица)	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима
		Комерцијални садржаји: 2	Комерцијални садржаји:11	Комерцијални садржаји: 1	Комерцијални садржаји:11
		УКУПНО:25			
	Укупан број пословних простора	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима

		/	/	/	Пословна кула:133
	УКУПНО:133				
Укупан број хотелских соба	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима	
	Хотел: 193	/	/	/	
	УКУПНО 193				
Укупан број паркинг места ГАРАЖА	Ниво -1: 620				
	Ниво -2: 772				
	Ниво -3: 786				
	УКУПНО: 2178				

3.3. Могуће кумулирање са ефектима других пројеката

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.

Капацитет животне средине на локацији и непосредном окружењу у претходном периоду је трпео извесне негативне утицаје, као последица кумулативног дејства буке и емисија у ваздух од саобраћајних токова. Планирани Пројекат не представља претњу по животну средину у непосредном и ширем окружењу, имајући у виду да је планом дефинисана зона М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности, у просторној целини са компатибилним пратећим садржајима у слободностојећим и груписаним објектима, комерцијалним садржајима, пешачке и колско-пешачке саобраћајнице и озелењене површине.

Највећи утицај на животну средину очекује се у фази реализације објеката, услед чега долази до генерисања извесне количине грађевинског отпада и шута, као и до емисије загађујућих материја у ваздух и буке. При форсираном раду механизације и раду осталих меродавних возила, може доћи до емисије буке и емисија у ваздух са краткотрајним, микролокацијским прекорачењем граничних вредности. С обзиром на то да су наведени утицаји временски ограничени и престају без вероватноће понављања по завршетку радова, реализација Пројекта не представља значајан фактор разматрања са аспекта кумулативних утицаја на животну средину.

Редовно функционисање стамбено-пословног комплекса, не представља претњу по животну средину на локацији, непосредном и ширем окружењу, имајући у виду намену и капацитет, избор енергента, планирану комуналну и осталу инфраструктурну опремљеност, управљање отпадом, саобраћајно решење на локацији.

Применом мера заштите у фази реализације у фази реализације стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПО+П+42+ПС (становање), ЗПО+П+9 (хотел), ЗПО+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПО+П+34+ПС (пословање) на кп. бр. 2442/1 КО Земун, мера за спречавање и отклањање негативних утицаја, мера заштите од буке и емисија у ваздух, одговора у случају акцидентата, поштовање норми и стандарда, законске регулативе и услова надлежних органа, јавних и комуналних предузећа, може се очекивати да планирани Пројекат неће значајније утицати на квалитет животне средине, са аспекта могућих кумулативних и синергетских ефеката.

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.

3.4. Коришћење природних ресурса и енергије

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 и противпожарне потребе. Планирано прикључење стамбено-пословних објеката на градску водоводну мрежу. 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: $Q = 7,34 + 10,30^* = 17,64 \text{ l/s}$,
- за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу износи: $Q=40,0 \text{ l/s}^{**}$ (на уличној мрежи постоје спољни хидранти)
- за спринклер систем износи: $Q=25,0 \text{ l/s}^{**}$.

Стамбена кула становање и пословање

- за санитарну воду износи: $Q = 14,40 \text{ l/s}$.
- за санитарну воду износи: $Q = 1,89 + 6,20^* = 8,09 \text{ l/s}$.

Пословна кула

- за санитарну воду износи: $Q = 4,91 \text{ л/с}$.
- пословање
- за санитарну воду износи: $Q = 1,91 \text{ l/s}$.

* 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

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 $3 \times 1600 \text{ kVA}$, $P_{\text{inst}} = 6689,9 \text{ kW}$, Укупна једновремена снага: $P_j = 3841.47 \text{ kW}$. 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, $P_{inst} = 7995,4$ kW, Укупна једновремена снага: $P_j = 3827,57$ kW
- Пословни објекат (пословна кула са комерцијалним садржајима), 3По + П + 34 + Пс - ТС 3, на -1 нивоу гараже, Пословни објекат, снаге 3x2000kVA, $P_{inst} = 8783,2$ kW, Укупна једновремена снага: $P_j = 4815.42$ 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.

3.5. Стварање отпада и отпадних материја на локацији

Управљање свим генерисаним врстама и категоријама отпада мора да буде усклађено 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. Сав отпад који ће се генерисати при реализацији и редовном раду Пројекта, биће привремено ускладиштен на дефинисаној микролокацији, на месту настанка, а у поступку управљања предавати овлашћеним оператерима (надлежном јавном комуналном предузећу или оператеру који поседује дозволу за управљање отпадом).

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 складиштити 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. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 (др.закон) и 35/23), уз обавезно попуњен документ о кретању опасног отпада.

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.

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

3.6. Загађивање и изазивање неугодности на локацији и непосредном окружењу

За оцену стања животне средине потребно је анализирати могуће утицаје и промене на локацији и непосредном окружењу као последицу реализације и редовног функционисања 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.

Изградња стамбено-пословног комплекса, који укључује стамбене, комерцијалне садржаје, хотел и пословне просторе, је непосредно поред реке Дунав. може изазвати утицаје на животну и друштвену средину. С обзиром на осетљивост подручја као што је река Дунав и високе густине становања, веома је важно предвидети и минимизирати негативне ефекте током изградње и каснијег коришћења објекта.

Загађење ваздуха - Грађевински радови на уређењу локације (извођење припремних радова на локацији и нивелисање терена) и изградњи објекта и пратећих садржаја, захтевају ангажовање механизације чији рад изазива емисију загађујућих материја у ваздух и прашине. У случају форсираног рада наведени видови загађивања могу краткотрајно, у најнеповољнијим метеоролошким условима, довести до прекорачења граничних вредности. Током фазне изградње, прашина из рада грађевинских машина и материјала може значајно повећати концентрацију честица у ваздуху, што може бити неповољно за здравље људи који живе и раде у непосредном окружењу, као и за природни екосистем. Сагоревање горива у грађевинским машинама (булдожери, кранови, цементне мешалице) може повећати емисије угљен-диоксида (CO_2), азотних оксида (NO_x) и других загађујућих материја у ваздух. Изградња и касније функционисање комплекса ће значајно повећати број возила у овом подручју, што може довести до саобраћајних гужви и већег загађења ваздуха од саобраћаја (емисије угљен-диоксида, азотних оксида и других загађивача).

Бука - Операције као што су коришћење грађевинских машина, буке од транспортних возила може значајно утицати на животну и друштвену средину. Процена је да ће у овој фази долазити и до прекорачења нивоа комуналне буке и вибрација на локацији, а посебно при форсираном раду ангажоване механизације при извођењу радова. Емисија буке и вибрација овог типа је краткотрајна, локалног карактера, са уским појасом утицаја и престаје по завршетку грађевинских радова. Узимајући у обзир карактеристике локације Пројекта, као и карактеристике подручја у коме се налази предметна локација, процењује се да утицај буке која ће настајати функционисањем комплекса не може изазвати значајније кумулативне ефекте и негативне утицаје на окружење предметне локације и животне средине, односно да неће доћи до повећања постојећег нивоа буке у посматраном подручју. Утицај од очекиване буке (утицај буке коју производе летелице приликом полетања и слетања) може бити од хелидрома који ће бити постављен на крову објекта пословања који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од +154.90m, односно 231.90 мнв.

Загађење воде – У фази реализације стамбено-пословног комплекса може доћи до потенцијалне контаминације површинских вода, посебно реке Дунав, услед присуства отпада као што су нафта, мазива и различите хемикалије које се користе током грађевинских радова. Ризик од загађења како површинских, тако и подземних вода, у великој мери зависи од степена примене мера заштите животне средине од стране извођача радова, као и од система управљања отпадом и техничког одржавања грађевинске механизације. У току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса потенцијални утицај на површинске и подземне воде је продукција отпадних вода. За планирани Пројекат дефинисани су услови управљања отпадним водама уз стриктно поштовање услова ималаца јавних овлашћења, надлежних органа, организација и предузећа, законских прописа и пројектованих мера превенције.

Визуелно загађење и нарушавање пејзажа - Присуство механизације, грађевинског отпада и неуређеност локације у самој фази реализације планираног Пројекта, представља визуелну деградацију простора, која је сагледива из непосредног окружења. Велики стамбено-пословни комплекс поред реке може значајно променити визуелни изглед и пејзаж.

Адекватним мерама заштите животне средине, мерама и условима заштите природе прописаних Решењем о условима заштите природе, инфраструктурног уређења и комуналног опремања, спречиће се сви значајни негативни утицаји на животну средину и непосредно окружење локације.

3.7. Ризик настанка удеса на локацији

Процена ризика од удесних ситуација на локацији планираног Пројекта је извршена на основу идентификације ризика, процене вероватноће настанка и анализе последица по животну средину и здравље становништва која обухвата:

- анализу опасности од удеса;
- идентификацију опасности;
- анализу последица;
- процену ризика;
- мере превенције, приправности и одговара на удес;
- планирање мера отклањања последица од удеса.

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.

Поред идентификације хазарда и процене вероватноће настанка удеса, за процену ризика је извршена и анализа последица која има за циљ да предвиди обим могућих ефеката удеса, величину штете и обим одговора за удес. Прва фаза анализе повредивости је идентификација свих повредивих објеката на комплексу и у његовом окружењу. Повредиви објекти су сви на удес осетљиви објекти и све оно што може бити под утицајем неконтролисаног ослобађања штетних материја, становништво, екосистеми, материјална добра.

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.

Просипање и случајно процуривање нафтних деривата из ангажоване грађевинске и друге механизације у току уређивања локације и изградње објеката је потенцијални акцидент на локацији Пројекта за време реализације, и из возила возила за време редовног функционисања. 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 ангазоване 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 пучвала;
- примена сорбента (посипање);
- поступак сакупљања након примене;
- регенерација (ако је сорбент регенерибилан);
- 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 обележавања 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. 95/10 и 88/15).

Пожар – Пожар, као један од најчешћих акцидентата на градилиштима, могућ је услед неисправности и неправилног коришћења електроинсталација. У случају пожара као акцидента, могу се очекивати повећане концентрације загађујућих материја (полутаната атмосфере) на локацији и непосредном окружењу као последица сагоревања грађевинског материјала. Комплекси који укључују више функционалних делова (станови, хотели, канцеларије) увек носе висок ризик од пожара, нарочито ако су у њима инсталиране неадекватне или неусаглашене електричне инсталације, системи грејања и климатизације.

Објекти морају бити пројектовани у складу са противпожарним условима, а локација обезбеђена добрим приступним путем, што у случају пожара омогућава несметан прилаз ватрогасним интервентним 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 анализираних комплекса. Уз поштовање мера заштите од пожара овај акцидент је могуће свести на минимум вероватноће јављања.

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 Ецонауа 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 EconAqua за заштиту комерцијалног простора функционално одвојеног од осталих делова пословне куле.

Носилац Пројекта је у обавези да:

- приликом изградње гараже обезбеди евакуационе излазе из гараже; излаз из етажа гаража може бити директно напоље или преко степеништа за евакуацију у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл.гласник РС“, бр.31/24);
- 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);
- 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).

Носилац Пројекта је у обавези да испоштује све мере противпожарне заштите, техничко-технолошке, организационе и остале мере, како би се спречили наведени акциденти и ризик од настанка истих свео у прихватљиве границе.

3.8. Радови на затварању, односно уклањању

Пројектом затварања стамбено-пословног комплекса потребно је да буду обухваћени сви параметри и мере заштите животне средине које би утицале на минимизирање евентуалних негативних утицаја на медијуме животне средине у току демонтаже постављене опреме и уклањања објеката. У неком случају постојећи објекти се могу привести другој намени, а могу се и уклонити са локације. Највећи утицај на животну средину могао би се очекивати при уклањању објеката.

Предметни објекат може имати знатних утицаја на животну средину и приликом „затварања“ који су по обиму и врсти веома слични утицајима који се јављају и приликом саме реализације односно изградње објеката и пратећих садржаја. Заправо грађевински радови на демонтажи и уклањању објеката и инсталиране опреме су главни узроци евентуалних утицаја који се односе на генерисање грађевинског отпада и шута као и на повећан ниво буке услед рада ангажоване механизације. Грађевински отпад мора бити уклоњен са локације ангажовањем јавног комуналног предузећа. Ови утицаји су временски ограничени и по завршетку радова на демонтажи би престали. Носилац Пројекта је у обавези да изради План управљања отпадом од грађења и рушења и прибави сагласност на исти. Планом се ближе прописује начин и поступак управљања отпадом од грађења и рушења.

За фазу затварања објекта обавеза Носиоца Пројекта је да локацију уреди и доведе у стање у складу и према условима и наменом тада важећег планског документа.

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.

За реализацију 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, нису понуђена алтернативна решења. Из тих разлога могуће алтернативе нису разматране са аспекта избора локације. Разлози за избор предложене локације су:

- на основу планског документа, односно Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24), катастарска парцела бр. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату на површинама остале намене, у зони М4 - Зона мешовитих градских центара у зони више спратности;
- стамбено-пословни комплекс је планиран на локацији некадашње зграде хотела „Југославија“ исте намене;
- површина предметне локације одговара потребама Носиоца Пројекта;
- локација планираног Пројекта је добро саобраћајно повезана са окружењем; омогућава брз и лак приступ за становнике, пословне кориснике и туристе. Ово је посебно важно за комерцијалне и хотелске просторе;
- локацију је могуће адекватно инфраструктурно опремити у складу са захтевима планиране намене, а према имаоца јавних овлашћења, надлежних предузећа и организација.

Просторна организација комплекса, површина и положај локације са добрим саобраћајним везама са окружењем, представља предуслов за безбедно функционисање, уз максимално поштовање и примену мера заштите и мониторинга животне средине.

Из свега напред изнетог може се закључити да локација предметног Пројекта представља добар избор, у складу са важећом просторно-планском документацијом и прихватљиво решење са еколошког аспекта, и условима надлежних органа, институција, предузећа, односно имаоца јавних овлашћења.

5.0. Опис чинилаца животне средине који могу бити изложени утицају

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 конфликта.

5.1. Стање површинских и подземних вода

Део обале реке Дунава који се налази у зони предметне локације, (у обухвату ПДР-а) 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. 3), 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. 3: Резултати контроле квалитета воде реке Дунав на територији Београда у периоду 2003-2023. године

Год.	Број узетих узорак	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 узорак реке Дунава узетих 2023. године, према свим испитаним параметрима I и II класи квалитета није одговарао ни један узорак, III класи је одговарало 18 узорак (50%), IV класи је одговарало 16 узорак (44,4%) и V класи је одговарало 2 узорак (5,6%).

Забележена одступања од I и II класе квалитета су код 13 узорак (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 узорак 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 еколошком статусу, обзиром да се планско подручје налази између ова два локалитета, самим тим је и у планском подручју Дунав има лош еколошки статус.

5.2. Стање земљишта

Земљиште је веома важан природни ресурс, чија је карактеристика да се споро образује, а у процесу деструкције брзо уништава.

Терен на коме се налази истражни простор у морфолошком погледу припада алувијалној равни реке Дунава. На простору предметне локације апсолутне коте терена крећу се у распону од 75,5-77,10 мнв. Локација је заравњена и урбанизована предходном изградњом хотела Југославија са пратећим објектима и приступним саобраћајницама.

Локација Пројекта представља грађевинско земљиште у оквиру површина које су плански намењене и припадају зони мешовитих градских центара.

Најчешћи извори загађујућих материја су саобраћајне активности.

Применом свих мера превенције, спречавања и отклањања потенцијалних негативних утицаја, спречиће се значајни утицаји и евентуалне негативне последице на земљиште и воде као медијуме животне средине, односно спречиће се ризик од загађивања земљишта.

5.3. Стање ваздуха

Квалитет ваздуха и аерозагађеност на локацији и у окружењу може се проценити на основу идентификације потенцијалних извора загађивања и опсервацијом на терену, као и на основу постојећих података о мониторингу ваздуха.

Сви извори загађења су сврстани према физичким и просторним карактеристикама у три основне категорије извора (тачкасти, површински и линијски), а према врсти загађујућих материја на изворе са продуктима сагоревања фосилних горива и на индустријске изворе. Тачкасти извори представљају изоловане тачке са великом емисијом загађујућих материја (индустријски погони, топлане, котларнице и друго) или индустријске погоне са одређеним специфичним технологијама производње. Површински извори представљају групу одређеног броја малих извора, распоређених по одређеним зонама. То су простори са ложиштима за загревање стамбених просторија или подручја на којима је заступљен аутомобилски саобраћај са малом густином. Линијски извори загађења су друмски, железнички и авио саобраћај велике густине на градским примарним саобраћајницама, као и на великим саобраћајним коридорима који повремено пролазе поред насеља, или пролазе кроз сама насеља.

Анализирањем података може се видети да 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. 4: 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 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	SO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	NO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
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 на предметном подручју није долазило до прекорачење ГВ за чађ, сумпор диоксид и азот диоксид, што указује ваздух није загађен.

С обзиром на природне карактеристике локације, временски и просторно ограничен рад ангазоване механизације у току реализације стамбено-пословног комплекса и очекивану фреквенцију возила у току редовног рада, може се проценити да саобраћајне активности неће представљати фактор угрожавања квалитета ваздуха, у просторној целини којој припада локација Пројекта.

5.4. Бука, елетромагнетно зрачење, светлосно зрачење, радијација

Према Годишњим Извештајима о мерењима ниова буке у животной 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 Табели бр. 5, резултати мерења буке у животной средини за пролећни и јесењи циклус 2023. године., за мерно место које је најрелевантније за предметну локацију.

Табела бр. 5: 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 на предметном подручју у већини мерења нивоа буке није долазило до прекорачења граничних вредности. У неколико случајева је био повишен ниво за 1-2 dBA.

Приликом реализације стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПО+П+42+ПС (становање), ЗПО+П+9 (хотел), ЗПО+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПО+П+34+ПС (пословање) на кп. бр. 2442/1 КО Земун, није карактеристична појава електромагнетног зрачења, светлосног зрачења и радијације.

5.5. Стање флоре и фауне

Увидом на терену и у постојећу, важећу документацију, може се констатовати да нема ограничавајућих фактора за реализацију и редовно функционисање Пројекта са аспекта потенцијалног угрожавања флоре, фауне, заступљених екосистема, потенцијалних миграционих токова и угрожавања биодиверзитета. Флористички састав на предметној локацији и непосредном окружењу чини антропогена вегетација. Аутохтони флористички састав је у потпуности потиснут антропогеним дејством. Фауну чине врсте адаптиране на антропогено присуство.

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)

5.6. Насељеност локације

Демографске карактеристике Града Београда, као општи показатељ насељености у ширем окружењу од предметног комплекса, могу се приказати на основу резултата Пописа становништва (Републички завод за статистику, Београд, 2022. године).

Према подацима Пописа становништва из 2022. године (Републички завод за статистику), градска општина Савски венац има 166049 становника.

Табела бр. 6: Извод из Пописа становништва 2022. године, Републички завод за статистику

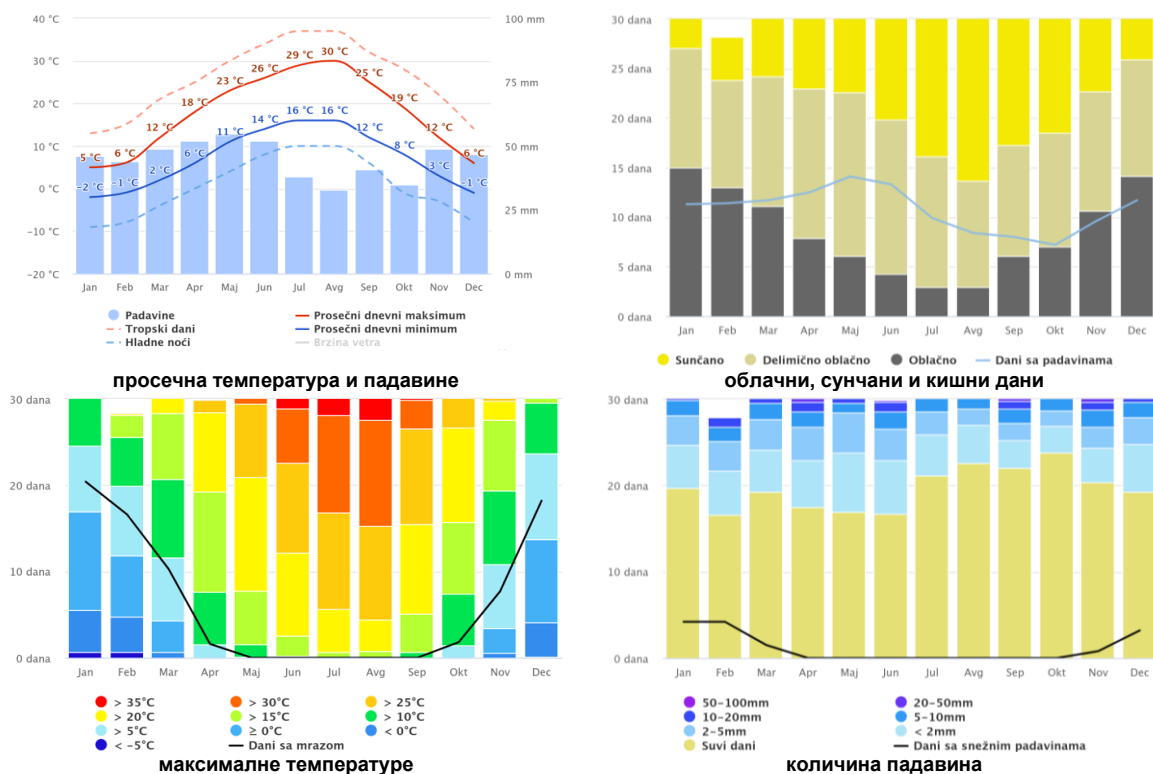
Регион/област	Град/општина	Укупан број становника
Београдска област	Град Београд	1681405
	Земун	166049

При избору локације за реализацију планираног Пројекта, посебна пажња је посвећена анализи намене површина, као и густини насељености просторне целине, односно густинама становања непосредног окружења.

5.7. Климатски чиниоци у анализираном подручју

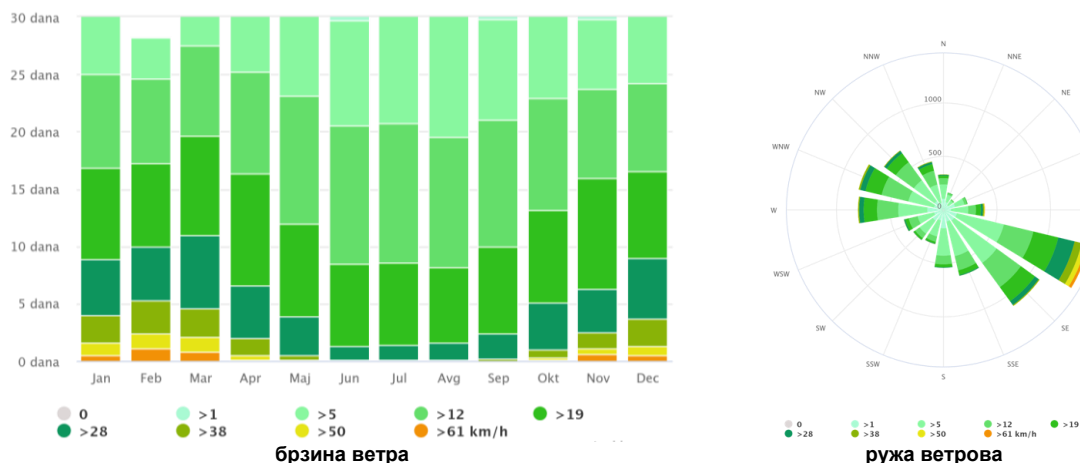
Климатски и метеоролошки услови представљају битан фактор за одређивање стања животне средине и процену утицаја планираних активности на посматраном простору. Метеоролошке прилике се најчешће дефинишу помоћу просторних и временских варијација струјања, температуре, влажности и интензитета зрачења. За процену распрострања и дисперзије аерозагађења значајна је честина јављања тишине и температурних инверзија.

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 (K) 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 Града Београда 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. 7: 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. 8: Брзина ветра и ружа ветрова – Београд (Извор: Meteoblue климатски дијаграми - /www.meteoblue.com/)

6.0. Опис могућих утицаја Пројекта на чиниоце животне средине, у току целокупног трајања Пројекта

6.1. Утицаји који потичу од очекиваних емисија и очекиване производње отпада

На основу претходно изложене анализе карактеристика локација и окружења, идентификације извора загађивања, процене постојећег стања животне средине, досадашњи начин коришћења простора и настали услови, карактеристика и специфичности предметног Пројекта, могу се предвидети и проценити могући негативни утицаји на животну средину.

Могуће промене и утицаје на животну средину, односно њено угрожавање због реализације 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., потребно је разматрати са више аспеката:

- могућих и очекиваних значајних утицаја у току извођења радова на реализацији објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре;
- могућих и очекиваних значајних утицаја у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса;
- утицаја у случају престанка рада стабено-пословног комплекса.

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.

6.1.1. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у ваздух

Утицаји који потичу од очекиваних емисија у ваздух у току реализације Пројекта - Извођење земљаних и осталих грађевинских радова на уређењу локације (извођење припремних радова на локацији, геомеханичке активности, нивелација и регулација терена), захтевају ангажовање механизације чији рад изазива емисије у ваздух и еманаацију прашине. Током фазне изградње, прашина из рада грађевинских машина и материјала може значајно повећати концентрацију честица у ваздуху, што може бити утицати на здравље становништва који живе и раде у непосредном окружењу, као и за природни екосистем. Сагоревање горива у грађевинским машинама (булдожери, кранови, цементне мешалице) може повећати емисије угљен-диоксида (CO_2), азотних оксида (NO_x) и других загађујућих материја у ваздух. Ипак, с обзиром на планирани обим, трајање радова и број средстава рада, наведени негативни утицаји неће изазвати значајне и трајне последице по животну и друштвену средину. Сви негативни утицаји наведеног типа и карактера, престају по завршетку радова.

Утицаји који потичу од очекиваних емисија у ваздух у току редовног функционисања - У току редовног функционисања на локацији јављаће се емисије у ваздух:

- током саобраћаја стамбено-пословног комплекса, укључујући возила која долазе на паркинг, као и возила која превозе робу за комерцијалне и пословне просторе;
- из подземне гараже, пре свега, укључују издувне гасове од возила која се паркирају и пролазе кроз гаражу;
- 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 непосредној околини.

Током саобраћаја стамбено-пословног комплекса, укључујући возила која долазе на паркинг, као и возила која превозе робу за комерцијалне и пословне просторе. Сагоревањем фосилних горива у дизел моторима, у ваздух се емитују гасови са ефектом стаклене баште, укључујући угљен-диоксид (CO_2), метан (CH_4), азот-субоксид (N_2O), угљен-моноксид (CO), оксиде азота (NO_x), испарљива органска једињења (NMVOCs) и сумпор-диоксид (SO_2). Концентрације наведених загађујућих материја и укупна емисија из моторних возила, зависи од ефикасности мотора, квалитета горива и постојања система и техничких решења за редукцију емисије. У случају високо ефикасних дизел мотора емисија CO_2 , CO и угљеводоника је минимална, док емисија NO_x остаје на високом нивоу. Анализе производа сагоревања мотора са унутрашњим сагоревањем, указале су да постоји неколико стотина једињења органске и неорганске природе који настају током овог процеса. Сва ова једињења нису екотоксиколошки значајна. Тако се за потребе процене аерозагађења прати неколико показатеља: угљен-моноксид (CO), азотни оксиди (NO , NO_2), оксиди сумпора (SO_2), угљеводоници (C_xH_y), олово (тертаетилолово или Pb и даље присутно у атмосфери, иако се не додаје бензину у нашој земљи од 2010. године) и честице чађи (CC). На основу процене очекиваних саобраћаних активности не очекују се неконтролисани и значајни утицаји (појединачни и кумулативни) на квалитет ваздуха, односно не очекују се значајне емисије у ваздух од моторних возила на локацији Пројекта.

Планирана је примена енергетски ефикасних система грејања, хлађења и вентилације – Бивалентни систем у енергетском блоку односи се на систем који користи два различита извора енергије или две врсте енергетских система како би задовољио своје потребе за енергијом, често у зависности од спољашњих услова као што су температура или захтеви потрошње. Коришћење два различита извора енергије може довести до веће енергетске ефикасности јер се систем може аутоматски пребацивати на извор који је тренутно најпогоднији за конкретне услове (нпр. температура, захтеви за грејање или хлађење).

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;
- систем гасне котларнице планиран као 100% бацкуп у режиму грејања подразумева да ће ова котларница служити као резервни извор топлотне енергије у случају да други извор (систем за грејање заснован на обновљивим изворима енергије, као што су геотермалне пумпе) не буде у функцији или у периоду веће потрошње;
- систем вентилације биће у складу са ASHRAE 62.1 и LEED смерницама има за циљ да обезбеди здраву и енергетски ефикасну радну и животну средину. ASHRAE 62.1 је стандард који поставља минималне захтеве за вентилацију у зградама с циљем да се обезбеди адекватан квалитет ваздуха у затвореним просторима, а LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) смернице

помажу у пројектовању зграда које су енергетски ефикасне, еколошки прихватљиве и имају висок квалитет унутрашњег простора.

Закључак: Ови планирани системи могу смањити потрошњу фосилних горива, а самим тим и емисије ваздух које доприносе глобалном загревању и климатским променама.

Отпадни ваздух 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), обавезна је уградња филтера. Кухиње ресторана се пројектују у складу са највишим нормама које дефинишу минималне захтеве за пречишћавањем отпадног ваздуха.

У подземној гаражи планиран је систем одсисне вентилације који је реверзибилни и у тренутку времена ради као систем за одимљавање, а у друго режиму ради као систем за надокнаду ваздуха. Обавеза Носиоца Пројекта је постављање система 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.

Потенцијални утицај на ваздух може имати стационарни извор емисија на локацији су котао на гас капацитета од 5MW, који ће служити као резервни извор топлотне енергије и спада у мала постројења за сагоревање. Иако гасни котлови производе мање емисије у ваздух у поређењу са другим изворима енергије, гас представља “чистије” гориво у поређењу са угљем или нафтним дериватима. Из процеса сагоревања гаса може произвести емисије у ваздух, и то: угљен моноксид (CO) и оксиди азота NO_x изражени као NO₂. С обзиром на врсту горива (гас) и капацитета котлова (5MW), може рећи да су емисије занемарљиве. У складу са Уредбом о Граничним вредностима емисија загађујућих материја из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21), Носилац Пројекта ће вршити 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.

6.1.2. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде

Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде у току реализације Пројекта – Грађевински радови укључују коришћење горива, уља, растварача и други грађевинских материјала који могу контаминирати реку Дунав уколико не буду адекватно складиштени или одложени. У току реализације планираног стабмено-пословног комплекса ризик од контаминације површинских (реке Дунав и његовог приобаља) и подземних вода у фази изградње у великој мери зависи од имплементације мера управљања и заштите животне средине од стране извођача радова, као и од управљања отпадом и квалитета одржавања грађевинских машина. 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.

Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде у току редовних активности - Потенцијални утицај на површинске и подземне воде је продукција отпадних вода. За Пројекат су дефинисани услови и пројектован начин управљања отпадним водама које настају на локацији, те стога неће имати значајан утицај на површинске и подземне воде. Потенцијално зауљене атмосферске воде се пре испуштања у планирану атмосферску канализацију, третирају преко сепаратора лаких нафтних деривата.

Санитарно-фекалне отпадне воде из санитарних чворова из планираног стамбено-пословног комплекса ће се прикупљати интерном фекалном канализационом мрежом и даље одводити градске канализационе мреже. Током редовног функционисања сваки ниво подземне гараже мора да поседује сепаратор масти и уља.

6.1.3. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у земљиште

Утицаји који потичу од очекиваних емисија у земљиште у току реализације Пројекта – Извођење земљаних и осталих грађевинских радова на уређењу локација (извођење припремних радова на локацији, геомеханичке активности, нивелација и регулација терена), захтевају ангажовање механизације чији рад изазива генерисање отпада од грађења и рушења (грађевински отпад) и вишка земље. Неопходно је поставити систем за правилно складиштење и одлагање грађевинског отпада како би се избегло загађење земљишта. Уклоњено земљиште са локације ће бити сачувано за поновну употребу и уређење.

Утицаји који потичу од очекиваних емисија у земљиште у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса- На земљиште, као медијум животне средине, необновљиви (тешко обновљиви) природни ресурс, може утицати и генерисање чврстог отпада и отпадних материја, које настају као последица функционисања стамбено-пословног комплекса. Носилац Пројекта је дужан да на одговарајући начин регулише управљање отпадом и поступи у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 (др. закон) и 35/23).

6.1.4. Утицаји који потичу од очекиване производње отпада

Утицаји који потичу од очекиване производње отпада у току реализације Пројекта Управљање отпадом на локацији планираног Пројекта се мора успоставити и пратити у свим фазама реализације, као и за случај удесних ситуација. У току реализације стамбено-пословног комплекса, доћи ће до генерисања отпада од грађења и рушења (грађевински отпад). Сав отпад који ће се генерисати, биће привремено ускладиштени на дефинисаној локацији комплекса, а затим предати оператерима који поседују дозволу за управљање отпадом. Управљање свим генерисаним врстама и категоријама отпада мора да буде усклађено са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 (др.закон) и 35/23) и подзаконским актима за област отпада. 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. Ипак, с обзиром на планирани обим, трајање радова и број средстава рада, наведени негативни утицаји неће изазвати значајне и трајне последице по животну и друштвену средину. Сви негативни утицаји наведеног типа и карактера, престају по завршетку радова, без вероватноће понављања, а пејзажним и урбанистичко-архитектонским решењем комплекса значајно се унапређују визуелни квалитети локације, односно припадајуће амбијенталне целине.

Утицаји који потичу од очекиване производње отпада у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса – Начин поступања са свим врстама и категоријама отпада које ће се генерисати на локацији дефинисано је у подпоглављу 3.1.4. Сав чврсти отпад који ће се генерисати у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса, биће привремено ускладиштени на дефинисаној локацији комплекса (одређен простор за одлагање отпада), а затим предати оператерима који поседују дозволу за управљање отпадом. Управљање свим генерисаним врстама и категоријама отпада мора да буде усклађено са одредбама Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 (др. закон) и 35/23) и подзаконским актима за област отпада.

6.2. Утицаји који потичу од очекиване буке и вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења, светлости и топлоте

Утицаји који потичу од очекиване буке и вибрација у току реализације Пројекта - Радови на локацији, приликом 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. Емисија буке овог типа је краткотрајна, локалног је карактера и престаје по завршетку извођења грађевинских радова.

Утицаји који потичу од очекиване буке и вибрација у току редовних активности – Планирани комплекс обухвата и стамбене и пословне просторе, што подразумева већи број становништва, саобраћај, активности и различите комерцијалне операције које могу изазвати буку. Узимајући у обзир карактеристике локације Пројекта, као и карактеристике подручја у коме се налази предметна локација, процењује се да утицај буке која настаје функционисањем комплекса не може изазвати значајније кумулативне ефекте и негативне утицаје на окружење предметне локације и животnoj средини, односно да неће доћи до повећања постојећег нивоа буке у посматраном подручју. Утицај од очекиване буке (утицај буке коју производе летелице приликом полетања и слетања) може бити од хелидрома који ће бити постављен на крову објекта пословања који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од +154.90m, односно 231.90 мнв. Обавеза Носиоца Пројекта је да примени одређене техничке мере, као што су:

- инсталација звучних баријера и изолација крова може значајно смањити пренос буке изнутра из зграде;
- развој тихих хеликоптера, који користе модерне технологије за смањење буке, може помоћи у смањењу утицаја на околину;
- ограничење броја летова у одређеним временским интервалима (изван радног времена или ноћу) може минимизирати ефекте буке.

Слетање и полетање хеликоптера неће бити учестало и применом мера заштите за смањење нивоа буке може значајно минимизирати негативне ефекте. За минимизацију негативних ефеката потребно је комбиновати техничке иновације, правне прописе и урбанистичке мере како би се обезбедио одржив и безбедан рад хелидрома у урбаном делу града.

Закључак: емисија буке током редовног функционисања планираног стамбено-пословног комплекса неће имати значајног утицаја на животну средину и становништво због следећих чињеница:

- у складу са планском документацијом локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности;
- приликом пројектовања хелидрома Носилац Пројекта ће се придржавати се Услови Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије бр.4/3-10-0425/2024-0002 од 26.12.2024.гоидне, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;
- Према 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).

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење нису карактеристични за планиран стамбено пословни комплекс, те из тог разлога нису разматрани као фактори угрожавања животне средине.

Емисија топлоте и светлости нису карактеристични за предметни Пројекат, те из тог разлога нису разматрани као фактори угрожавања животне средине.

6.3. Утицаји који потичу од емисија гасова са ефектом стаклене баште (природе и количине)

Сагоревање горива у грађевинским машинама (булдожери, кранови, цементне мешалице) може повећати емисије угљен-диоксида (CO_2), азотних оксида (NO_x) и других гасова са ефектом стаклене баште. Ипак, с обзиром на планирани обим, трајање радова и број средстава рада, наведени негативни утицаји неће изазвати значајне и трајне последице по животну и друштвену средину. Сви негативни утицаји наведеног типа и карактера, престају по завршетку радова.

С обзиром на карактеристике Пројекта и редовног функционисања стамбено-пословног објекта процена је да неће имати значајних емисија гасова са ефектом стаклене баште шире анализираног подручја због:

- коришћења обновљивих извора енергије (геотермална енергија, систем топлотне пумпе вода-вода) - може значајно смањити емисије током функционисања комплекса.
- ефикасног коришћења енергије и енергената – изградња објекта са добром изолацијом, енергетски ефикасним уређајима и системима за контролу температуре може значајно смањити потрошњу енергије.

Односно, применом више мера ефикасног коришћења енергије долази до смањења емисије CO_2 .

6.4. Утицаји који потичу од коришћења природних вредности, посебно земљишта, воде, биљног и животињског света у току извођења и редовног функционисања

Утицаји који потичу од коришћења природних ресурса у току реализације - Изградња стамбено-пословног комплекса ако није у складу са правилима уређења и грађења, може имати озбиљне и дугорочне последице по природне ресурсе као што су земљиште, вода, биљни и животињски свет. Носилац Пројекта је дужан да поштује прописане урбанистичке параметре, прописан начин уређивања локације и мере заштите животне средине.

Утицаји који потичу од коришћења природних ресурса у току функционисања – Применом енергетски ефикасних система у стамбено-пословном комплексу допринеће одрживом коришћењу природних и других ресурса. За предметни Пројекат нема захтева за коришћењем биљног и животињског света, као ни других природних ресурса.

6.5. Утицаји који потичу од кумулативних утицаја Пројекта и других спроведених, одобрених, повезаних или планираних пројеката

Утицаји који потичу од кумулативних утицаја у току реализације - Радови на уређивању локације и реализацији стамбеног-пословног комплекса су краткотрајни и временски и просторно ограничени па неће имати значајне кумулативне утицаје на животну средину. При форсираном раду механизације и ангажованих средстава рада, може доћи до емисије буке и специфичних полутаната атмосфере што може изазвати привремено, краткотрајно прекорачење граничних вредности. С обзиром да су наведени утицаји временски ограничени и престају по завршетку радова на уређењу локације, без

вероватноће понављања по завршетку радова, реализација Пројекта неће имати негативне кумулативне ефекте по здравље и сигурност становништва и животну средину.

Утицаји који потичу од кумулативних утицаја у току функционисања - Редовно функционисање стамбено-пословног комплекса, не представља претњу по животну средину на локацији, непосредном и ширем окружењу, имајући у виду намену, избор енергента, планирану комуналну и осталу инфраструктурну опремљеност, управљање отпадом, саобраћајно решење на локацији.

6.6. Обим могућих утицаја Пројекта на животну средину

С обзиром на карактеристике локације, капацитет Пројекта и карактеристике редовног функционисања Пројекта, очекивани (процењени) обим утицаја на непосредно и шире окружење, животну средину, здравље становништва, биодиверзитет, уз примену мера превенције и заштите, као и поштовање норми и стандарда за предметну делатност, обим потенцијалних утицаја у анализираној зони за реализацију стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд биће у законски прихватљивим оквирима.

6.7. Могућност и природа прекограничног утицаја

За предметни Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, нису карактеристични прекогранични утицаји, па из тог разлога нису предмет разматрања.

6.8. Величина и сложеност могућих утицаја на животну средину

Уз поштовање законске регулативе, норми и стандарда, потенцијални негативни утицаји при редовном функционисању Пројекта, неће имати карактер великих, сложених и значајних утицаја на животну средину. Неопходно је поштовање мера заштите животне средине, мера превенције и спречавања потенцијалних удеса, како би се спречили утицаји на медијуме животне средине и здравље становништва.

6.9. Вероватноћа утицаја

Редовно функционисање стамбено-пословног комплекса неће имати значајних утицаја на медијуме животне средине, уз поштовање прописаних процедура као и мера заштите и мониторинга животне средине, чиме се вероватноћа јављања значајних утицаја на медијуме животне средине своди на минимум, односно, на малу вероватноћу јављања значајних утицаја на животну средину.

6.10. Трајање, учесталост и вероватноћа понављања могућих утицаја на локацији и окружењу

Редовно функционисање стамбено-пословног комплекса на предметној локацији не може изазвати трајне последице по стање медијума и животне средине у широј просторној целини. Сви потенцијални утицаји су микролокацијског карактера, краткотрајни, краткорочни, али са вероватноћом понављања. Не очекују се појаве значајнијих негативних утицаја на животну средину, а самим тим трајање, учесталост и вероватноћа понављања негативних утицаја на животну средину не могу бити значајније изражени.

6.11. Вероватноћа акцидента и удесних ситуација на локацији

Процена вероватноће, интензитета и потенцијалне штете по животну средину морају се извршити на основу процене могућих удеса, тока и исхода акцидента. На предметном Пројекту у току реализације и редовног функционисања, акциденти који могу настати су:

- процуривање нафтних деривата из моторних возила на локацији у току припреме терена, изградње и редовног функционисања Пројекта и
- пожар.

Вероватноћа настанка ових акцидената је мала, уз примену превентивних мера и поштовање законских прописа, норми и стандарда, а у случају настанка акцидент је ограничен на микролокацију.

7.0. Предлог мера за спречавање, смањење и отклањање значајних негативних утицаја

Увидом на терену, у постојећу планску и техничку документацију, карактеристике Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, може се констатовати да безбедну и еколошки прихватљиву реализацију и радевно функционисање планираног Пројекта мора пратити пројектовање и примена одговарајућих мера заштите животне средине.

Анализом карактеристика планиране локације и непосредног окружења, може се закључити да предметни Пројекат, применом мера заштите животне средине, неће довести до значајних утицаја на медијуме животне средине и здравље становништва.

Неопходне мере за смањивање или спречавање штетних утицаја могу се систематизовати у следеће категорије:

- мере дефинисане законским и подзаконским актима;
- мере дефинисане постојећом урбанистичком и техничком документацијом;
- мере заштите у току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса;
- мере заштите у случају удеса;
- мере заштите након престанка рада Пројекта.

Предлог мера за спречавање, смањење и отклањање свих значајних негативних утицаја:

1. Све активности на локацији стамбено-пословног комплекса морају бити у складу са техничком документацијом, условима ималаца јавних овлашћења, решењу о грађевинској дозволи и потврди о пријави радова, а у складу са техничким мерама, важећим прописима, нормативима и стандардима за предметну врсту објекта и предметну зону.
2. Извођење радова на локацији Пројекта, поверити извођачу радова са захтеваном лиценцом, 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, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21и 62/23).
3. У поступку припреме, а пре почетка извођења радова на локацији, потребно је да извођач радова обезбеди потребан простор за складиштење материјала који се користи при извођењу радова.
4. На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94, 52/11 (др.закон), 99/11 (др.закон), 6/20 (др.закон), 35/21 (др.закон) и 129/21 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.
5. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном заводу у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.
6. Обавеза је да се уради План управљања отпадом од рушења и грађења, а пре исходавања Грађевинске дозволе, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23-исправка).

7. 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.
8. За све подземне делове објеката, који ће се налазити у зони осцилације или испод нивоа подземне воде, неопходна је адекватна хидротехничка заштита.
9. 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.
10. У зони радова није дозвољено (забрањено је) сервисирање, поправка, одржавање и допуна горива ангажоване механизације и машина. У случају изузетне потребе, обавезне су мере заштите и коришћење заштитне опреме и посуда.
11. За случај удесног изливања или просипања нафтних деривата, уља, мазива, на локацији обавезно је у зони рада обезбедити адекватан сорбент (зеолит, песак или други сорбент) за брз одговор на удесну ситуацију. 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 (са дозволом за управљање отпадом).
12. 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.
13. 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 .
14. Обавеза Носиоца Пројекта је да примени одређене техничке мере за смањење буке од слетања и полетања летелица (хеликоптера), као што су:
 - инсталација звучних баријера и изолација крова може значајно смањити пренос буке изнутра из зграде;
 - развој тихих хеликоптера, који користе модерне технологије за смањење буке, може помоћи у смањењу утицаја буке;
 - ограничење броја летова у одређеним временским интервалима (изван радног времена или ноћу) може минимизирати буку.
15. Изградњом стамбено-пословног комплекса 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.
16. Обавеза Извођача радова да све планиране активности током изградње, мора предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања негативних утицаја на водни режим као и на загађење површинских и подземних вода.
17. С обзиром да се на предметном потезу спроводи одбрана од поплава у складу Општим и Оперативним планом одбране од поплава, Носилац Пројекта је у обавези да поштује План одбране од поплава.

18. Спољни изглед објекта уредити на начин да се избегне ефекат огледала и колизија птица са објектима (пескарење до 20% висине објекта од подлоге и/или друга решења која треба да онемогуће колизију јединки птица током дана).
19. Након завршетка свих радова на реализацији стамбено-пословног комплекса уклонити све вишкове грађевинског материјала, опрему и механизацију, а све деградиране површине санирати и уредити, према захтеву локације посебно (затравнити, озеленити); За озелењавање планиране локације користити претежно аутохтоне, брзорастуће врсте, које имају изражене естетске вредности.
20. Управљање комуналним отпадом који ће настајати на локацији стамбено-пословног комплекса мора бити усклађено са Условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр.20193 од 18.12.2024.године; изношење комуналног отпада мора се обављати контролисано, према дефинисаној динамици, преко надлежног комуналног предузећа, што ће бити потврђено Уговором о пружању услуга.
21. 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.
22. Управљање рециклабилним отпадом (папир, картон, ПЕТ амбалажа и остали рециклабилни отпади), који настаје у фази реализације и редовног функционисања, мора обухватити адекватно сакупљање и разврставање отпада у складу са одредбама Правилника о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС“, бр. 56/10, 93/19 и 39/21 и 65/24) и Закона о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 95/18 (др.закон)) и уступати овлашћеним оператерима који поседују дозволу за управљање отпадом на даљи третман, уз евиденцију и документ о кретању отпада.
23. Санитарно-фекалне отпадне воде из санитарних чворова из планираног стамбено-пословног комплекса прикупљати интерном фекалном канализационом мрежом и даље одводити до градске канализационе мреже.
24. Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница, кухиња ресторана/хотела и других објеката и површина, које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина, пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља.
25. Потенцијално зауљене атмосферске воде из кухиња ресторана и хотела, интерне саобраћајнице и воде од прања манипулативних површина-подова подземних гаража, системом канала одводити у таложник-сепаратор лаких течности, уља и масти пре упуштања у реципијент/јавну градску канализациону мрежу.
26. 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).
27. 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).

28. Није дозвољено упуштање искоришћених вода у систему грејања/климатизације објекта топлотним пумпама у градску канализацију.
29. Талог из таложника-сепаратора сакупљати у непропусну бурад са поклопцем, чувати уз надзор и контролу на локацији, под посебним условима у складу са важећом регулативом или уступати овлашћеним Оператеру са Дозволом за управљање опасним отпадом на даљи третман, уз обавезну евиденцију о преузимању и документом о кретању отпада.
30. 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.
31. 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 планирају у 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-монооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
 - систем за контролу ваздуха у гаражи.
32. У кухињама ресторана и хотела које производе велики број масних испарења (при пржењу, печењу или гриловању), обавезна је уградња филтера.
33. 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.
34. Све електроинсталације контролисати и одржавати у исправном стању, по успостављеној динамици контроле, према законским прописима и условима заштите од пожара.
35. Обавеза Носиоца Пројекта је да приликом изградње гараже обезбеди евакуационе излазе из гараже; излаз из етажа гаража може бити директно напоље или преко степеништа за евакуацију у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Сл.гласник РС“,бр.31/24).
36. 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).

37. 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).
38. Носилац Пројекта је у обавези да стриктно спроводи мере заштите од пожара и мере заштите и безбедности здравља на раду, у складу са важећом законском регулативом и условима надлежног органа противпожарне полиције.
39. За случај удесног изливања или просипања отпадног уља или нафтних деривата на локацији, обавеза Носиоца Пројекта је да обезбеди адекватан сорбент (зеолит, песак или други сорбент) за брз одговор на удесну ситуацију; 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.
40. У случају престанка рада предметног Пројекта Носилац Пројекта је дужан да предметну локацију доведе у просторно и еколошки прихватљиво задовољавајуће стање, 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, 83/18,31/19, 37/19 (др. закон), 9/20, 52/21и 62/23) и 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 и 95/18 (др.закон)) и осталим секторским законима.

8.0. Нетехнички резиме података из поглавља 2.0. – 7.0.

Предмет Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину је Пројекат: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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.

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 територији 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 локације непосредно уз локацију;
- Болк 11 који се налази западно од локације Пројекта, са супроте стране Булевара Николе Тесле;
- Парк „Блок 11“ простира се јужно од границе локације, па све до ушћа Саве у Дунав.

Изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом је планирана на локацији некадашње зграде хотела „Југославија“. Хотел „Југославија“ био је највећи и најмодернији хотел у СФРЈ, осмоспратни објект са апартманима, рестораном и свим пратећим садржајима.

Планирана је фазна и континуирана реализација планираних објеката, површина, пратећих садржаја и инфраструктуре. Правила уређења и грађења стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, односно његово обликовање, оријентација, спратност и функционална организација је условљена низом захтеваних и лимитирајућих параметара обрађених Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24). У складу са захтевима и ограничењима планског документа, планирани су следећи објекти:

- подрум - гаража спратности ЗПо планирана као троетажна подземна гаража за станаре и остале кориснике - 2178 паркинг места са техничким и помоћним просторијама и оставама;
- хотел са комерцијалним садржајима спратности ЗПо + П + 9;
- стамбена кула са комерцијалним садржајима спратности ЗПо+П+42 Пс;
- комерцијални садржај (Локал) спратности ЗПо+П+1;
- пословна кула са комерцијалним садржајима спратности ЗПо+П+34+Пс.

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.

Главне карактеристике Пројекта са аспекта величине и капацитета су приказане у Табели бр.7.

Табела бр.7: Основни подаци о локацији и објектима

Површина парцеле	Површина парцеле ГП1	45612.91 m ²					
Димензије објеката	Укупна бруто површина подземних етажа	101608.83 m ²					
	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 садржај: 534.96 m ²
		Хотел: 29953.33 m ²	Стамбена кула: 75778.1 m ²	Комерцијални садржај (локал): 3808.34 m ²	Пословна кула: 57984.06 m ²	Депаданс КДУ: 628.86 m ²	Централна ђубрана: 355.91 m ²
		Комерцијални садржаји: 287.33 m ²	Комерцијални садржаји: 2291.35 m ²	-	Комерцијални садржаји: 3682.85 m ²	-	Евакуација из гараже: 179.05 m ²
	УКУПНО: 174949.69 m ²						
Укупно БРУТО површина подземних и надземних етажа	276558.52 m ²						
Површина објекта под објектом/заузетост	17459.47 / 38.28%						

Укупна спратност	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима:	Комерцијални садржаји (локал):	Пословна кула са комерцијалним садржајима:	
	3Po + P + 9	3Po + P + 42 + Ps	3Po + P + 1	3Po + P + 34 + Ps	
Спратна висина	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржаји (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима	
	Приземље:5.80m 1.спрат:4.10m 2.3.спрат:5m Типски спрат:4m 9.спрат: 5.80/6.47m	Приземље:5.80 m Типски спрат:3.40 m 39.40.41.спрат: 3.60 m 42.спрат:3.78 m Повучени м спрат:4.60 m	Приземље: 5.80 m Типски спрат:4.10 m	Приземље:5.80 m Типски спрат: 4.10 m 2.спрат:5.00 m Повучени спрат:3.90 m	
	Подземна гаража				
	Ниво -3: 4.20 m Ниво -2: 4.20 m Ниво -1: 6.80				
Капацитети објекта	Укупан број стамбених јединица	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима
		Хотел -	Стамбена кула: 542	Комерцијални садржаји -	Комерцијални садржаји -
		Комерцијални садржаји -	Комерцијални садржаји -		
		/	Укупно:542		
	УКУПНО ЗА СВЕ ОБЈЕКТЕ: 542				
	Укупан број локала (комерцијалних јединица)	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима
		Комерцијални садржаји: 2	Комерцијални садржаји:11	Комерцијални садржаји: 1	Комерцијални садржаји:11
		УКУПНО:25			
	Укупан број пословних простора	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима

		/	/	/	Пословна кула:133
	УКУПНО:133				
Укупан број хотелских соба	Хотел са комерцијалним садржајима	Стамбена кула са комерцијалним садржајима	Комерцијални садржај (локал)	Пословна кула са комерцијалним садржајима	
	Хотел: 193	/	/	/	
	УКУПНО 193				
Укупан број паркинг места ГАРАЖА	Ниво -1: 620				
	Ниво -2: 772				
	Ниво -3: 786				
	УКУПНО: 2178				

У току реализације и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса, генерисаће се следеће врсте отпада и отпадних вода:

- отпад од грађења и рушења (грађевински отпад);
- комунални отпад;
- рециклабилни отпад;
- биоразградиви отпад из кухиња ресторана и хотела;
- отпадно јестиво уље из кухиња;
- опасан отпад, талог из таложника-сепаратора масти и уља;
- санитарно-фекалне отпадне воде;
- потенцијално зауљене атмосферске воде;
- условно чисте атмосферске воде.

Изградња стамбено-пословног комплекса, који укључује стамбене, комерцијалне садржаје, хотел и пословне просторе, је непосредно поред реке Дунав. С обзиром на осетљивост подручја као што је река Дунав и високе густине становања, веома је важно предвидети и минимизирати негативне ефекте током изградње и каснијег коришћења објеката.

Удесне ситуације која могу настати на локацији Пројекта, а могу се предвидети су:

- просипање и случајно процуривање нафтних деривата из ангазоване грађевинске и друге механизације у току уређивања локације и изградње стамбено-пословног комплекса, и из возила за време редовног функционисања;
- пожар.

Сврха прописивања и примене мера заштите животне средине је превенција, спречавање, неутралисање и минимизирање потенцијално значајних утицаја, као и обезбеђивање ефикасности деловања у могућим акцидентним ситуацијама.

На основу горе наведених чињеница може се извести закључак да 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, може бити одржив и еколошки прихватљив уз стриктну примену пројектованих мера заштите животне средине и еколошког мониторинга као и мера превенције, отклањања, минимизирања и свођења у законске оквире свих негативних утицаја на животну средину.

9.0. Подаци о могућим тешкоћама на које је наишао Носилац Пројекта у прикупљању података и документације

У току израде Захтева за одлучивање о потреби процене 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 Захтева 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 Захтев израђен 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).

10.0. Други подаци и информације на захтев надлежног органа

У овој фази поступка процене утицаја, односно израде Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности ЗПо+П+42+ПС (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, нису захтевани други подаци и информације од стране надлежног органа ресорног Министарства за послове заштите животне средине.

УПИТНИК УЗ ЗАХТЕВ ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ИЗРАДЕ СТУДИЈЕ О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА

КРАТАК ОПИС ПРОЈЕКТА

Ред. бр.	Питање	ДА/НЕ	ДА/НЕ
		Кратак опис Пројекта?	Да ли последице могу бити значајне? Зашто?
1.	Да ли извођење, рад или престанак рада подразумевају активности које ће проузроковати физичке промене на локацији (топографије терена, коришћења земљишта, измену водних тела)?	ДА	НЕ
		Реализација Пројекта обухвата грађевинске радове на локацији који доводе до измена физичких карактеристика терена на локацији. Са аспекта коришћења земљишта, предметни Пројекат је у сагласности са одредбама планског основа и дефинисаном наменом.	Неће бити негативних последица. Сви радови на реализацији Пројекта, у фази припреме терена и изградње објеката, спроводиће се на начин који неће угрозити стабилност терена на локацији и становништво у непосредном окружењу.
2.	Да ли извођење или рад пројекта подразумева коришћење природних ресурса као што су земљиште, воде, материјали и енергија, посебно ресурса који нису обновљиви или који се тешко обезбеђују?	ДА	НЕ
		При реализацији Пројекта нема значајне потрошње ресурса. Нема употребе тешко доступних ресурса. У фази реализације Пројекта за ангажовану механизацију користиће се нафтни деривати. Вода ће се користити за санитарне и противпожарне потребе. Електрична енергија ће се користити за потребе осветљења и рада инсталиране опреме и уређаја. 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,	С обзиром на претходно наведено, негативних последица са аспекта потрошње природних ресурса и енергије неће бити.

		прописан начин уређивања локације и мере заштите животне средине.	
3.	Да ли пројекат подразумева коришћење, складиштење, транспорт, руковање или производњу материја или материјала који могу бити штетни по људско здравље или животну средину или који могу изазвати забринутост због постојећих или потенцијалних ризика по људско здравље?	НЕ	НЕ
		Нема коришћења материја које су штетне по здравље становништва и животну средину.	Уз примену планираних и пројектованих мера превенције и поштовање законске регулативе планирани Пројекат неће имати значајне негативне утицаје на здравље становништва.
4.	Да ли ће на пројекту током извођења, рада или по престанку рада настајати чврст отпад?	ДА	НЕ
		У фази реализације очекују се одређене количине отпада од грађења и рушења (грађевински отпад). У току редовног функционисања стамбено-пословног комплекса, генерисаће се следеће врсте отпада и отпадних вода: комунални отпад, рециклабилни отпад, опасан отпад - талог из таложника-сепаратора масти и уља, биоразградиви отпад, отпадно јестиво уље, санитарно-фекалне отпадне воде, потенцијално зауљене атмосферске воде и условно чисте атмосферске воде.	Неће бити значајних последица по животну средину. Сав отпад који ће се генерисати биће привремено ускладиштен на дефинисаној микролокацији, а у поступку управљања предавати овлашћеним оператерима (надлежном јавном комуналном предузећу или оператеру који поседује дозволу за управљање отпадом).
5.	Да ли ће на пројекту долазити до испуштања загађујућих материја или	ДА	НЕ

	<p>било каквих опасних, отровних или непријатних материја у ваздух?</p>	<p>Емисија у ваздух може се јавити само у току изградње стамбено-пословног комплекса услед рада ангазоване механизације.</p> <p>У току редовних активности на локацији јављаће се емисије у ваздух:</p> <ul style="list-style-type: none"> • током саобраћаја стамбено-пословног комплекса, укључујући возила која долазе на паркинг, као и возила која превозе робу за комерцијалне и пословне просторе; • из подземне гараже, пре свега, укључују издувне гасове од возила која се паркирају и пролазе кроз гаражу; • 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; • Потенцијални утицај на ваздух може имати стационарни извор емисија на локацији су котао на гас капацитета од 5MW, који ће служити као резервни извор топлотне енергије и спада у мала постројења за сагоревање 	<p>Са овог аспекта неће имати значајних последица уз стриктно поштовање услова и сагласности, мера управљања ризиком, као и законских норми за предметну делатност, Пројекат неће представљати ризик по животну средину, повредиве објекте и становништво у непосредном и ширем окружењу.</p>
6.	<p>Да ли ће пројекат проузроковати буку и вибрације, емитовање светлости, топлотне енергије и електромагнетног зрачења?</p>	<p>ДА</p> <p>Бука се може јавити у фази реализације, краткотрајно, у време ангажовања механизације.</p> <p>Планирани комплекс обухвата и стамбене и пословне просторе, што подразумева већи број људи, саобраћај, активности и различите комерцијалне операције које могу изазвати буку. Узимајући у обзир карактеристике локације Пројекта, као и карактеристике</p>	<p>НЕ</p> <p>Уз стриктно поштовање услова и сагласности, мера управљања ризиком, као и законских норми за предметну делатност, Пројекат неће представљати ризик по животну средину, повредиве</p>

		<p>подручја у коме се налази предметна локација, процењује се да утицај буке која настаје функционисањем комплекса не може изазвати значајније кумулативне ефекте и негативне утицаје на окружење предметне локације и животној средини, односно да неће доћи до повећања постојећег нивоа буке у посматраном подручју. Утицај од очекиване буке може бити од хелидрома који ће бити постављен на крову објекта пословања који уједно представља и највишу тачку објекта и налази се на висини од +154.90m, односно 231.90 мнв. Слетање хеликоптера неће бити учестало и применом мера заштите за смањење нивоа буке може значајно минимизирати негативне ефекте.</p>	<p>објекте и становништво у непосредном и ширем окружењу.</p>
7.	<p>Да ли пројекат доводи до ризика од контаминације земљишта или воде испуштеним загађујућим материјама на тло или у површинске или подземне воде?</p>	НЕ	НЕ
		<p>У току реализације планираног стамбено-пословног комплекса ризик од контаминације површинских (реке Дунав и његовог приобаља) и подземних вода у фази изградње у великој мери зависи од имплементације мера управљања и заштите животне средине од стране извођача радова, као и од управљања отпадом и квалитета одржавања грађевинских машина. 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.</p>	<p>Уз примену превентивних мера и мера заштите животне средине не очекује се загађивање земљишта или воде.</p>

		<p>Све отпадне воде биће каналисане и одведене атмосферском и фекалном канализацијом у складу са условима надлежног јавног комуналног предузећа.</p> <p>До контаминације земљишта, површинских и подземних вода може доћи само у случају акцидентних ситуација, за које је вероватноћа појаве мала. У случају њихове појаве биће извршена хитна контаминираног дела земљишта и/или заустављање даљег ширења загађења употребом одговарајућег сорбента.</p>	
8.	Да ли ће током извођења или рада пројекта постојати било какав ризик од удеса који може угрожити људско здравље или животну средину?	<p>ДА</p> <p>Потенцијалне удесне ситуације, мале вероватноће, су пожар и процуривање нафтних деривата из ангажоване механизације у току реализације Пројекат и из моторних возила на локацији Пројекта у току редовног функционисања.</p>	<p>НЕ</p> <p>Уз спровођење мера превенције и управљања ризиком, вероватноћа настанка акцидента биће мала, а последице по животну средину у случају да до акцидента дође биће мале и локалног карактера.</p>
9.	Да ли ће пројекат довести до социјалних промена, на пример у демографском смислу, традиционалном начину живота, запошљавању?	<p>ДА</p> <p>Планирани комплекс обухвата и стамбене и пословне просторе, што подразумева повећано досељавање становништва.</p> <p>Редовно функционисање довешће и до повећане стопе запослености.</p>	<p>НЕ</p> <p>У складу са планском документацијом локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.</p>
10.	Да ли постоје било који други фактори које треба анализирати, као што је	НЕ	НЕ

	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?	Редовно функционисање Пројекта неће утицати нити изазвати развој који би могао утицати на животну средину угрожавајући њен квалитет, капацитет и изазивати кумулативне ефекте.	Нема значајних последица по животну средину.
11.	Да ли има подручја на локацији или у близини локације, заштићених по међународним или домаћим прописима због својих еколошких пејзажних, културних или других вредности, која могу бити захваћена утицајем пројекта?	НЕ	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 њених граница нема заштићених природних добара, не улази у обухват простора еколошке мреже Републике Србије, нити у обухват простора евидентираних природних добара.	Нема значајних последица по животну средину.
12.	Да ли има подручја на локацији или у близини локације, важних или осетљивих због еколошких разлога, на пример мочваре, водотоци или друга водна тела, планинска или шумска подручја, која могу бити загађена извођењем пројекта?	ДА	НЕ
		У непосредном окружењу локације налази се река Дунав са приобалним појасом - еколошки коридор од међународног значаја.	Уз примену превентивних мера и мера заштите животне средине не очекује се загађивање воде.
13.	Да ли има подручја на локацији или у близини локације која користе заштићене, важне или осетљиве врсте фауне и флоре, на пример за насељавање, лежење, одрастање, одмарање, презимљавање и миграцију, а која могу бити загађена реализацијом пројекта?	НЕ	НЕ
		На локацији нема подручја са заштићеним или осетљивим врстама флоре и фауне нити подручја која се користе за насељавање, лежење, 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.
14.	Да ли на локацији или у близини локације постоје површинске или подземне воде које могу бити захваћене утицајем пројекта?	ДА	НЕ

		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.	Уз примену превентивних мера и мера заштите животне средине не очекује се загађивање воде.
15.	Да ли на локацији или у близини локације постоје подручја или природни облици високе амбијенталне вредности који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ	НЕ
		На локацији и у непосредном окружењу нема подручја високе амбијенталне вредности која могу бити угрожена редовним радом Пројекта.	Нема последица по животну средину са овог аспекта.
16.	Да ли на локацији или у близини локације постоје путни правци или објекти који се користе за рекреацију или други објекти који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ	НЕ
		У непосредном и ширем окружењу нема објеката, површина и зона намењених за спорт и рекреацију.	Нема последица са овог аспекта.
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?	ДА	НЕ
		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 ангажоване механизације	Нема значајних последица са овог аспекта.
18.	Да ли се пројекат налази на локацији на којој ће вероватно бити видљив великом броју људи?	ДА	НЕ
		Локација је видљива учесницима у саобраћају јер се предметна локација налази	Са наведеног аспекта нема битних последица

		у близини фреквентних градских саобраћајница.	по животну средину.
19.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја или места од историјског или културног значаја која могу бити захваћена утицајем пројекта?	НЕ	НЕ
		У окружењу нема значајних историјских и културних објеката на које би реализација Пројекта могла негативно да утиче.	С обзиром да нема историјски или културно вредних подручја, нема ни ефеката по животну средину са тог аспекта.
20.	Да ли се пројекат налази у претходно неразвијеном подручју које ће због тога претрпети губитак зелених површина?	ДА	НЕ
		Извођење радова се планира на грађевинском земљишту, на локацији некадашње зграде хотела Југославија, па самим тим губитак зелених површина је оправдан.	Нема утицаја на животну средину.
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?	ДА	НЕ
		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.
22.	Да ли за локацију и за околину локације постоје планови за будуће коришћење земљишта које може бити захваћено утицајем пројекта?	НЕ	НЕ
		Нема планова за будуће коришћење земљишта у окружењу, чија би реализација била угрожена радом планираног Пројекта.	Са овог аспекта нема битних последица.
23.	Да ли на локацији или у близини локације постоје подручја са великом густином насељености или изграђености која могу бити захваћена утицајем пројекта?	ДА	НЕ
		Локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности. Локација представља урбано ткиво. У ближем окружењу предметне локације су стамбене зграде и комерцијални садржаји. Реализација предметног	Са овог аспекта нема битних последица.

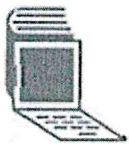
		Пројекта неће имати негативне утицаје на наведене садржаје.	
24.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја заузетих специфичним (осетљивим) коришћењима земљишта, на пример болнице, школе, верски објекти, јавни објекти који могу бити захваћени утицајем пројекта?	НЕ	НЕ
		У непосредном окружењу као и на локацији нема подручија заузетих специфичним (осетљивим) коришћењима земљишта који могу бити захваћени утицајем Пројекта.	Нема последица по наведене објекте и намене.
25.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја са важним, висококвалитетним или ретким ресурсима (на пример, подземне воде, површинске воде, шуме, пољопривредна, риболовна, ловна и друга подручја, заштићена природна добра, минералне сировине и др.) која могу бити захваћена утицајем пројекта?	ДА	НЕ
		У непосредном окружењу протиче река Дунав.	Уз примену мера заштите животне средине Неће бити последица по животну средину.
26.	Да ли на локацији или у близини локације има подручја која већ трпе загађење или штету на животnoj средини (на пример, где су постојећи правни нормативи животне средине пређени) која могу бити захваћена утицајем пројекта?	ДА	НЕ
		Локација је урбана зона где су капацитети животне средине умањени, посебно се односи на загађеност ваздуха услед обављања саобраћајне активности на околним саобраћајницама.	Са овог аспекта нема ограничења за реализацију пројекта и неће доћи до значајних негативних последица по животну средину.
27.	Да ли је локација пројекта угрожена земљотресима, слегањем земљишта, клизиштима, ерозијом, поплавама или повратним климатским условима (на пример температурним разликама, маглom, јаким ветровима) који могу довести до проузроковања проблема у животnoj средини од стране пројекта?	ДА	НЕ
		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 kotaма кеја, преливале су у терен.	Нема значајних последица по животну средину.

ПРИЛОЗИ

Прилози:

- 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.



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		УБ Р П З А Р И Т
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		
	105-0000003294129-02 265-1000000141657-37 265-1110310000688-69 105-3120120014412-52	
Контакт подаци		
Телефон 1	+381 11 30 98 332	
Телефон 2	+381 11 30 98 323	
Факс	+381 11 39 75 035	
Подаци о статусу / 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	Булић
	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			
<div>Уписан: 3,106,041,575.00 RSD</div>		<div></div>			
износ		датум			
<div>Уплаћен: 3,106,041,575.00 RSD</div>		<div>07.11.2024</div>			
Неновчани					
вредност		датум		опис	
<div>Уписан: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD</div>		<div></div>		<div></div>	
вредност		датум		опис	
<div>Унет: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD</div>		<div>20.07.2006</div>		<div>У непокретностима</div>	
износ(%)					
Удео		<div>100.000000000000</div>			

Основни капитал друштва					
Новчани					
износ		датум			
<div>Уписан: 3,106,041,575.00 RSD</div>		<div></div>			
износ		датум			
<div>Уплаћен: 3,106,041,575.00 RSD</div>		<div>07.11.2024</div>			
Неновчани					
вредност		датум		опис	
<div>Уписан: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD</div>		<div></div>		<div>У непокретностима</div>	
вредност		датум		опис	
<div>Унет: 3,000,000.00 EUR, у противвредности од 249,450,000.00 RSD</div>		<div>20.07.2006</div>		<div>У непокретностима</div>	

Забележбе	
<div></div>	

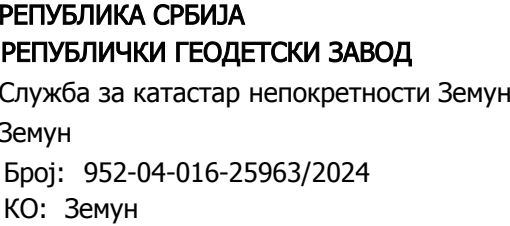
1	Тип	Статусна промена припајања
	Датум	19.09.2024
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена припајања привредног друштва MV INVESTMENT DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC) матични број 20183209, као друштва стипендијског и његовог зависног друштва DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD матични број 20113448, као друштва преносиоца које престаје припајањем услед чега се брише из Регистра привредних субјеката.

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 22.11.2024. године у 12:22:15 часова

СтДигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta CA 1
22.11.2024. 12:23:10



Катастарска парцела број:
2442/1

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156 Закона о РАТ у износу од 940,00 динара.

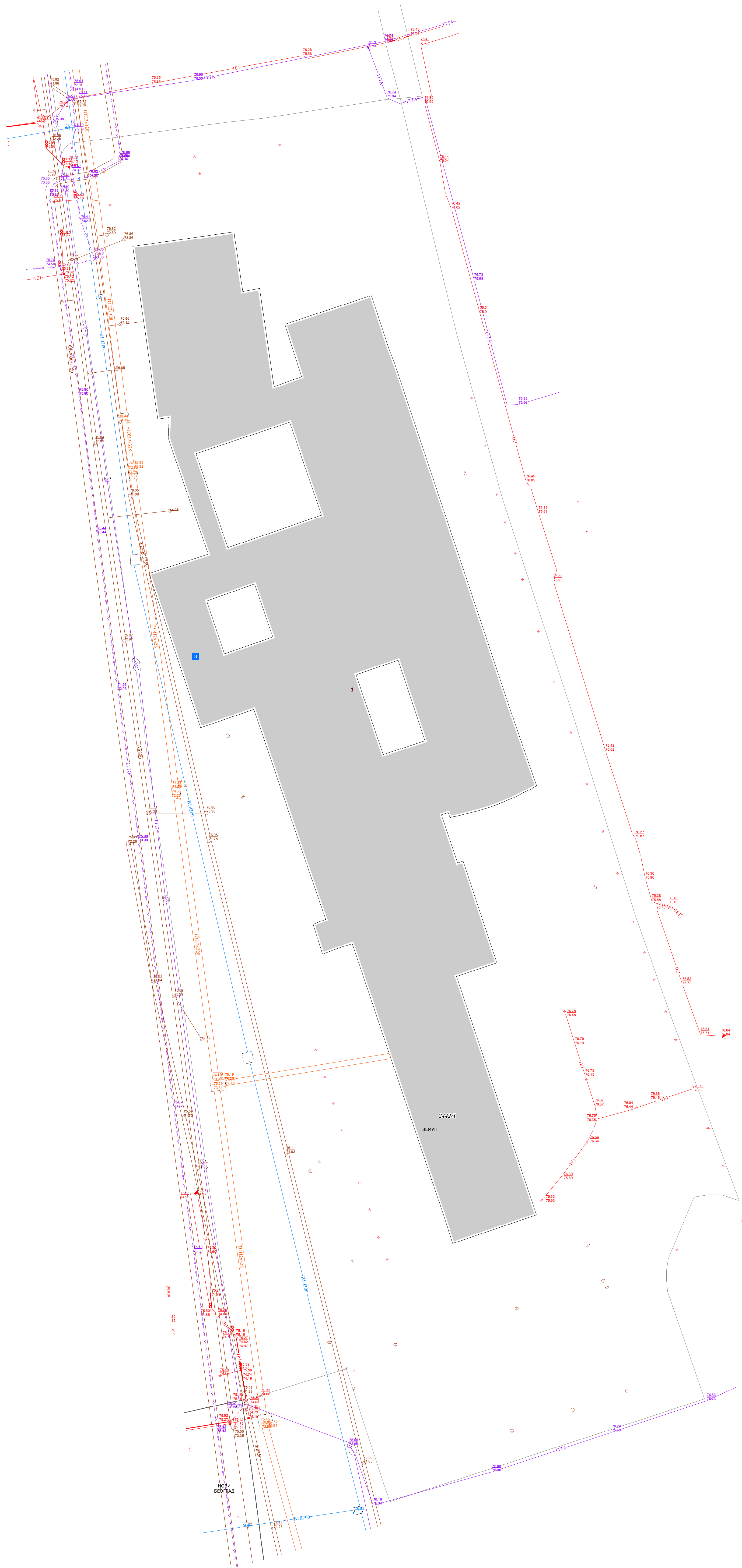
Датум и време издавања:
12.12.2024 године у 14:45

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
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 м²: 45613, Улица / Потес: БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 13981, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 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:
<input checked="" type="checkbox"/> 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:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	MV INVESTMENT DOO BEOGRAD
Адреса:	ЗЕМУН, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3/
Матични број лица:	0000020183209
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	3.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 КОЛИ 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 КОЛИ 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 КОЛИ 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 КОЛИ 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/П, 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"
Опис терета:	
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 - МВ 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 - ЂАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО У БЕОГРАДУ

Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број предмета: 0; Сврха упита: Ванпарнични поступак – јавни бележник; Општина: ЗЕМУН; КО: ЗЕМУН; Број парцеле: 2442;
Подброј парцеле: 0; Датум: 14.03.2024.г. 14:08; Извор података: Републички геодетски завод

Број објекта:	1
Број улаза:	3
Евид.број:	1
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК 1-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
ИНТЕРНАЦИОНАЛ 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 РАУ ДОО НОВИ БЕОГРАД,
МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
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, REGISTRARSKI BROJ
HE 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ
ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ
ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА
ПРЕСТАНЕ

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

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 КОЛИ 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 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"

Опис терета:

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 - ЂАНУБЕ РЋЉЕРСЋЋЕ ЂОО У СТЕСАЈУ

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта:	1
Број улаза:	3
Евид.број:	2
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК 11-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
ИНТЕРНАЦИОНАЛ 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 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 RAU DOO НОВИ БЕОГРАД,
МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
ОДРИЦАЊЕ ОД ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ
НЕИСПИСАНОМ ХИПОТЕКОМ, КАО И ОБАВЕЗА
ВЛАСНИКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА DANUBE
RIVERSIDE DOO 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
PANTEles AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ
НЕ 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ
ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ
ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА
ПРЕСТАНЕ

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

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, REGISTRARSKI 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 ДОЦЉУ ДО ИСПЛАТЕ, У СВЕМУ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ СПОРАЗУМА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА QS INVESTMENTS LTD СА КИПРА, 1 COSTAKIS PANTELIDES AVE, NIKOZIJA, KIPAR, REGISTRARSKI BROJ HE 271044

Датум уписа:

15.10.2021

Врста:

ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЛИ 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/П, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЛИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА"

Опис терета:

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 - ЂАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО У СТЕСАЈУ

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта: 1
Број улаза: 3
Евид.број: 3
Начин коришћења: ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА
ДЕЛАТНОСТ - БЛОК 111-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. м²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. м²: 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
ИНТЕРНАЦИОНАЛ 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 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 ВОЛНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО
ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ
ПОВЕРИЛАЦ LED РАУ ДОО НОВИ БЕОГРАД,
МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019
ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
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, I COSTAKIS
PANTELIDES AVE, NIKOZIJA KIPAR, REGISTARSKI BROJ
HE 271044, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКЕ
ПРЕТХОДНОГ РЕДА КАДА ПОТРАЖИВАЊЕ
ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ РАНИЈЕГ РЕДА ПРВЕНСТВА
ПРЕСТАНЕ

Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019
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 КОЛИ 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/П, 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"

Опис терета:

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 - ЋАНУБЕ РЉЕРСЋЋЕ ЋОО У СТЕСАЈУ

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта:	1
Број улаза:	3
Евид.број:	4
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ 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

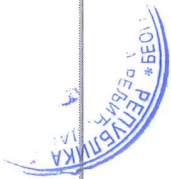
**Имаоци права на посебном делу
објекта**

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
ИНТЕРНАЦИОНАЛ 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 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 РАУ ДОО НОВИ БЕОГРАД,
МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
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:

Врста:

18.07.2019

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 УТОВОРЕНО: ДА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК УКУПАН ДУГ ПРЕМА ПОВЕРИОЦУ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 9.983.250, 00 ЕВРА ПЛАТИ НАЈКАСИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСИЈЕ 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 КОЛИ 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/П, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЛИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА"

Опис терета:

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 - ЋАНУБЕ РИЉЕРСИЋЕ ДОО У СТЕСАЈУ

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта:	1
Број улаза:	3
Евид.број:	5
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ 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
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-1 РАДИ
ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА
ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК
ИНТЕРНАЦИОНАЛ 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 ВОЛНОВИЋА, ТАКО ДА СЕ УМЕСТО
ДОСАДАШЊЕГ ПОВЕРИОЦА УПИСУЈЕ ХИПОТЕКАРНИ
ПОВЕРИЛАЦ LED РАУ ДОО НОВИ БЕОГРАД,
МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
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:

Врста:

18.07.2019

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 КОЛИ 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/П, 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"

Опис терета:

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 - ЋАНУБЕ РЉЕРСЋЋЕ ЋОО U STECAJU

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта:	1
Број улаза:	3
Евид.број:	6
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК ЛБ (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 І
ОПШТИНСКИМ СУДОМ У БЕОГРАДУ УКЊИЖУЈЕ СЕ
ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТ.
ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА СОПСТВЕНИКА И ТО НА "АЛПЕ-
АДРИА ХОТЕЛИ" И ТО НА: - БЛОКУ І- ГЛАВНОМ
ХОТЕЛСКОМ ОБЈЕКТУ - БЛОКУ ІІ ОБЈЕКТУ АНЕКСА СА
КАНЦЕЛАРИЈОМ - БЛОКУ ІІІ ЕКОНОМСКО
ПРОИЗВОДНОМ ДЕЛУ - БЛОКУ ІV ПОСЛОВНОМ
ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА - БЛОКУ V
ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ УГОСТИТЕЉСКОГ САДРЖАЈА
, РЕСТОРАНУ И САЛИ - БЛОКУ VI ГАРАЖИ И
ТРАФОСТАНИЦИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ЗГРАДІ ХОТЕЛА
"ЈУГОСЛАВИЈА" У УЛ. БУЛЕВАР Е.КАРДЕЉА У А-І РАДІ
ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА
ПОВЕРИОЦА "ХИПО АЛПЕ АДРИА БАНК
ИНТЕРНАЦИОНАЛ 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 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 РАУ ДОО НОВИ БЕОГРАД,
МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 23, МБ 21663654

Датум уписа:

Врста:

18.07.2019

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
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:

Врста:

18.07.2019

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 НАЈКАСИЈЕ ДО 30.12.2018. ГОДИНЕ БИЛО У РАТАМА ИЛИ ОДЈЕДНОМ, ОД ЧЕГА СЕ ИЗНОС ОД ЕУР 8.353.950, 00 ЕВРА ОТПЛАЋУЈЕ НАЈКАСИЈЕ ДО 01.06.2018. ГОДИНЕ, А ОСТАТАК ОД ЕУР 1.629.300, 00 ЕВРА НАЈКАСИЈЕ 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 КОЛИ 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/П, 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"

Опис терета:

Напомена (терет дела објекта):

Датум уписа:

18.03.2022

Опис напомене:

952-02-16-016-4283/2022: Забележка пријема захтева број 952-02-16-016-4283/2022 ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА ПРОМЕНУ НАЗИВА И СЕДИШТА ПРАВНОГ ЛИЦА - ЂАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО У СТЕСАЈУ

**Подаци о посебном делу објекта -
В2 лист**

Број објекта:	1
Број улаза:	3
Евид.број:	7
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК Љђђ
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:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

**Терети на посебном делу објекта -
Г лист**

Датум уписа:	15.10.2021
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЛИ 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/Ц, МБ 20750537, ПРОТИВ ТУЖЕНОГ ДАНУБЕ РИВЕРСИДЕ ДОО БЕОГРАД, БУЛЕВАР НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 3, МБ 20113448, РАДИ УТВРЂЕЊА ПРАВА СВОЛИНЕ НА 1/5 ДЕЛА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ОСНОВУ САВЕСНЕ ГРАДЊЕ И УЛАГАЊА У ОБЈЕКАТ ХОТЕЛ "ЈУГОСЛАВИЈА"
Опис терета:	

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 КОЛИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - БЛОК Љђђђ (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 КОЛИ 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/П, 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"
Опис терета:	
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

УОП-I:216-2024
Страна 1 (један)

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 две хиљаде двадесет четврте 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





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 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 („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

Посебна правила уређења и грађења за површине осталих намена

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 – Текстурални 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 звезде 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* ресторана, *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 ecolabel, 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 инфраструктурном 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.

Депаданс 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 оријентисане 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 објекта

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 објекта 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 објекта 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 објекта

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 квалитетних 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 грађевинској 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 стакленици и тремови, фонтане, као и објекти намењени техничко-технолошком и инфраструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС...).

Приступ и паркирање

Пешачки приступи објекту на ГП1 планирају се са саобраћајнице Булевар Николе Тесле, пешачко-бициклическе 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 објект 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 – Текстурални 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 m² нето продајног простора,
- пословање: 1,00 ПМ/60,00 m² НГП пословног или административног простора,
- пословне јединице: 1,00 ПМ/50,00 m² корисног простора или 1ПМ/пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50,00 m²,
- 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-моллови, хипермаркети: 1,00 ПМ на 50,00 m² 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 површине.

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 интервенцију 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 пресађивање 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 засторицама од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клубе, 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 – Текстурални 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, дејег 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 m² по детету, игралишта се пројектују и изводе у складу са Правилником о безбедности децјх игралишта („Службени гласник РС”, број 41/19),
- травнате површине чине мин. 3,00 m² по детету, односно око 50% укупне слободне површине,
- биљни 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 боравак 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 Правилником 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 инсталација, депанданс мора да испуњава све услове прописане Правилником,
- норматив за паркирање: 1,00 ПМ/1,00 групу деце за депанданс 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 децје установе (максимум 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00 m² /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 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, депанданс мора да испуни све услове у складу са постојећим прописима
ОБАВЕЗНЕ ПРОСТОРИЈЕ	група просторија за децу помоћне просторије 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 Булеvara 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 Булеvara 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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+П+34+Пс (пословање), на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун површине 45612.91 m², 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 ЗПо+П+42+Пс, ЗПо+П+9, ЗПо+П+1, ЗПо+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 - новопроектовано 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 m². 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 вишенаменоског 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 вишенаменоског 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 оgrade повученог спрата се налази на висини од +153.21m односно 230.21 мнв. **Пројектовани објекат у функцији пословања - пословна кула**, планира се као део вишенаменоског 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. Паркирање 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 садржајима**, 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 установе** (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, армирано-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 решетке. 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 екструдираниог 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 функционалних 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 $10000\text{ V} \pm 2k2,5\% / 420 / 242\text{V}$, 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 $10000\text{ V} \pm 2k2,5\% / 420 / 242\text{V}$, 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 $10000\text{ V} \pm 2k2,5\% / 420 / 242\text{V}$, спреге DYn-5, фреквенције 50 Hz. **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 монооксида (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, Конс 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 m²

Укупна БРГП надземних етажа:

Укупна БРГП надземних етажа:	Хотел са комерцијалним садржајима:	Стамбена кула са комерцијалним садржајима:	Комерцијални садржај (Локал):	Пословна кула са комерцијалним садржајима:	Депаданс КДУ:	Заједнички садржаји:
	30241.16 m ²	78069.45 m ²	3808.34 m ²	61666.91 m ²	628.86 m ²	534.96 m ²

Хотел: 29953.33 m ²	Стамбена кула: 75778.1 m ²	Комерцијални садржај (Локал): 3808.34 m ²	Пословна кула: 57984.06 m ²	Депанданс КДУ: 628.86 m ²	Централна ђубрана: 355.91 m ²
Комерцијални садржаји: 287.83 m ²	Комерцијални садржаји: 2291.35 m ²	-	Комерцијални садржаји: 3682.85 m ²	-	Евакуације из гараже: 179.05 m ²
Укупно: 174949.69 m²					

Укупна бруто површина подземних и надземних етажа: 276558.52 m²

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: Хотел (кота венца): 46.60 m Зона грађења 3: Комерцијални садржај (кота венца): 10.60 m	Зона грађења 1: Стамбена кула (кота ограде повученог спрата): 153.21 m Зона грађења 3: Стамбена кула (кота венца): 19.71 m	Зона грађења 2: Комерцијални садржај - Локал (кота венца): 10.60m	Зона грађења 1: Пословна кула (кота ограде повученог спрата / кота платоа хелидрома): 150.00m / 154.9 m Зона грађења 2: Комерцијални садржаји (кота венца): 10.60 m 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:

	Хотел са комерцијалним садржајима:	Стамбена кула са комерцијалним садржајима:	Комерцијални садржај (Локал):	Пословна кула са комерцијалним садржајима:
Укупан број пословних простора:	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:

	Хотел са комерцијалним садржајима:	Стамбена кула са комерцијалним садржајима:	Комерцијални садржај (Локал):	Пословна кула са комерцијалним садржајима:
Укупан број хотелских соба:	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 m² БРГП – по датом обрачуну површине min. 6,5 m² БРГП по детету): 628.86 m² (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:

- Условe 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 објединјене 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 објединјене 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 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“ д.о.о., 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

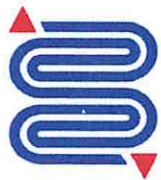
да врши овлашћења министра

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 m²,

Класа и намена комплекса: В, стамбено-пословни,

Укупна бруто површина комплекса надземно: 174.949,69 m² (од тога стамбена кула са комерцијалним садржајем 78.069,45 m²),

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°C, притисак NP 16 bar. Температурски режим рада секундарне мреже је 70/50°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:

$$\Delta t' = 120/53^{\circ}\text{C}, \Delta t'' = 70/50^{\circ}\text{C}, \text{резерва у капацитету због запрљања } f=30\% \\ \max \Delta P'' = 25 \text{ kPa}$$

Критеријуми за избор измењивача топлоте за **ваздушно грејање и fan-coil и подно грејање**, су следећи параметри:

$$\Delta t' = 102/56^{\circ}\text{C}, \Delta t'' = 70/53^{\circ}\text{C}, \text{резерва у капацитету због запрљања } f=30\% \\ \max \Delta P'' = 25 \text{ kPa}$$

Димензионисање грејача клима комора вршити за температурски режим 60/40⁰С.

Критеријуми за избор измењивача топлоте за **ваздушно грејање** су следећи параметри:

$$\Delta t' = 102/56^{\circ}\text{C}, \Delta t'' = 70/53^{\circ}\text{C}, \text{резерва у капацитету због запрљања } f=30\% \\ \max \Delta P'' = 25 \text{ kPa}$$

Димензионисање грејача клима комора вршити за температурски режим 60/40⁰С.

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 експанциони суд или експанциони 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 $\phi 323.9/7.1$ постављен у армирано-бетонски канал тип II;
 - Топловодни прикључци пречника $\phi 70.0/2.9$ и $\phi 244.5/6.3$ 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.

Будућа изградња стамбено-пословног комплекса условљена је претходним измештањем топловода и топоводних прикључака. Поред измештања постојећег топловода ф323.9/7.1 у улици Булевар Николе Тесле, важећим планом је предвиђено и повећање његовог пречника на ф406.4/560.

С тим у вези, Инвеститор је у обавези да са ЈКП "Београдске електране" закључи Уговор о измештању топловода и топоводних 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 топоводних прикључака.

Уговор о измештању се закључује на основу писаног захтева Инвеститора. Потписан и оверен захтев насловити на ЈКП "Београдске електране", Дирекција за снабдевање топлотном енергијом, Цара Душана 141, Земун.

Напомињемо да су топоводни прикључци ф70.0/2.9 и ф244.5/6.3 преграђени 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 енергијом 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 читавање уређаја за регистровање сопствене, појединачне потрошње енергије.

Место прикључења: измештени/реконструисани предизоловани дистрибутивни топовод DN400 у Булевару Николе Тесле.

Рок прикључења објекта: у складу са динамиком добијања потребних дозвола на пројектну документацију и дозвола за извођење радова измештању постојећег топловода и топоводних 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 топоводних прикључака из парцеле и изградња топловода у улици и топоводних 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 топоводног прикључка за предметни објекат који се прикључује од места прикључења до просторије намењене за смештај топлотних подстаница. При вођењу кроз објекат топоводни 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 топоводног прикључка прецизирати у сарадњи са Сектором пројектовања ЈКП "Београдске електране", Савски насип бр. 11, Нови Београд.

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 објекта са учртаним предлогом коридора за пролаз топоводних прикључака до просторија предајних станица у државном координатном систему (DWG формат). **Коридоре топоводног прикључка обезбедити у складу са Техничким условима за пројектовање топовода, 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 објекта (1:200 - 1:100) са учртаним 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 топоводног прикључка (топоводних 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.

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 читавање уређаја за регистровање сопствене, појединачне потрошње енергије
- Бланко сагласност за изградњу топловода и примарних топлотних подстанци

Доставити:

- Сл. за издавање тех. услова
- Архиви

ДИРЕКЦИЈА ЗА СНАБДЕВАЊЕ
ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ



БРАНИСЛА
ВА ЈАНКЕС
006905519
Sign

Digitally signed
by БРАНИСЛАВА
ЈАНКЕС
006905519 Sign
Date: 2024.12.30
13:01:45 +01'00'

TEHNIČKI USLOVI ZA ISPORUKU, UGRADNJU I OČITAVANJE UREĐAJA ZA REGISTROVANJE SOPSTVENE, POJEDINAČNE POTROŠNJE ENERGIJE

Pod uređajima za evidentiranje individualne-sopstvene potrošnje toplotne 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 fluidnim 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 komunikacijom, treba ugraditi 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 vrednost za 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 zaštite 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 koeficijenta 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 POTROŠNJE 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 isporučioaca 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 isporučioaca 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

САГЛАСНОСТ

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 топоводне 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



Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

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 БЕОГРАД, 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 тростажна 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 тростажном 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 123,60mm.

Стамбена кула (542 стамбене јединице и 11 локала и ДПУ површине 628,86m²): кота венца, односно кота оgrade повученог спрата се налази на висини од +153,21m односно 230,21mm.

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 231,90mm. Кота венца односно кота оgrade повученог спрата се налази на висини од +150,00m односно 227,90mm.

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 Булеvara износе -1,30m/75,70mm. Кота приземља је ±0,00/77,00mm.

Коте подрума 1 је -6,80m/70,20mm, подрума 2 -11,00m/66,00mm, подрума 3 је -15,20m/61,80mm.

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 монооксида (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 ИСАО.

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 $Q_{KK} = 169,00$ l/s***.

Стамбени објекат

становање

- фекалне воде $Q = 46,44$ l/s,

- кишне воде $Q_{KK} = 154,00$ l/s***.

пословање

- фекалне воде $Q = 6,83 + 40,00 * = 46,83$ l/s

ЗА 40103000 001/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

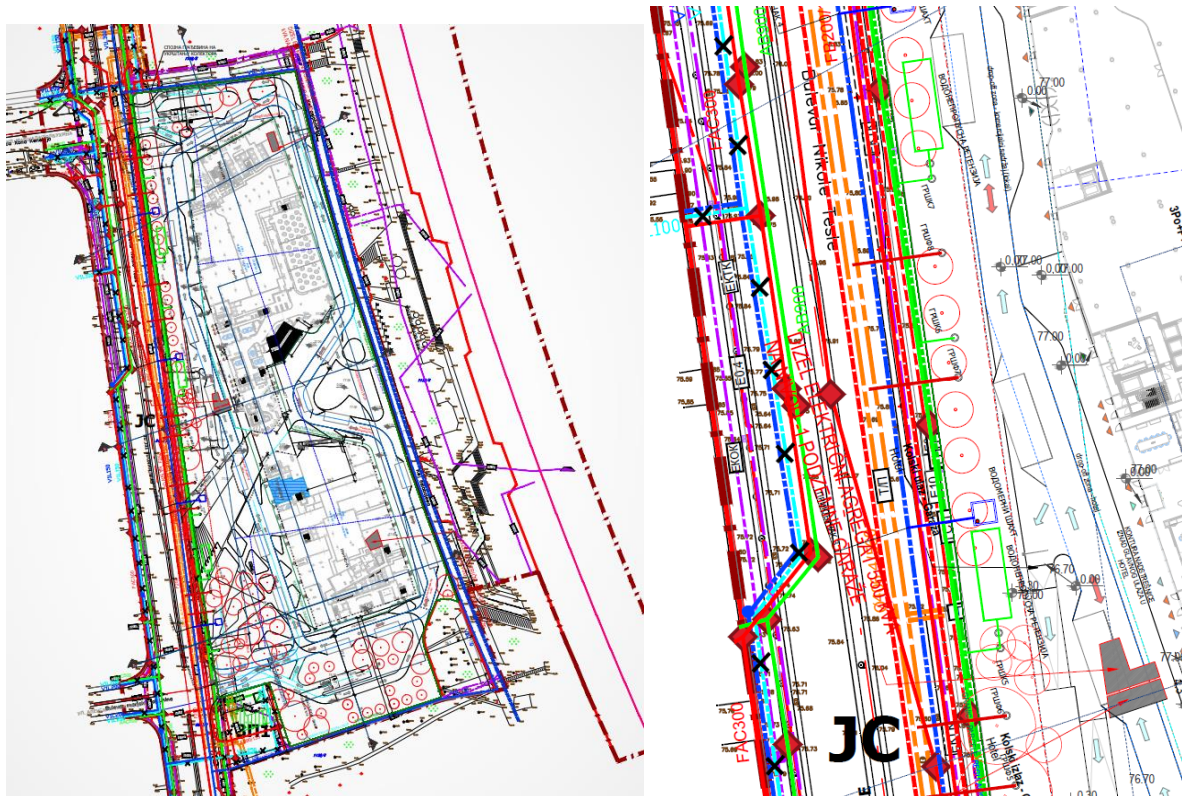
Пословни објекат

- фекалне воде $Q = 19,68 \text{ l/s}$,
- кишне воде $Q = 156,00 \text{ l/s}^{***}$.

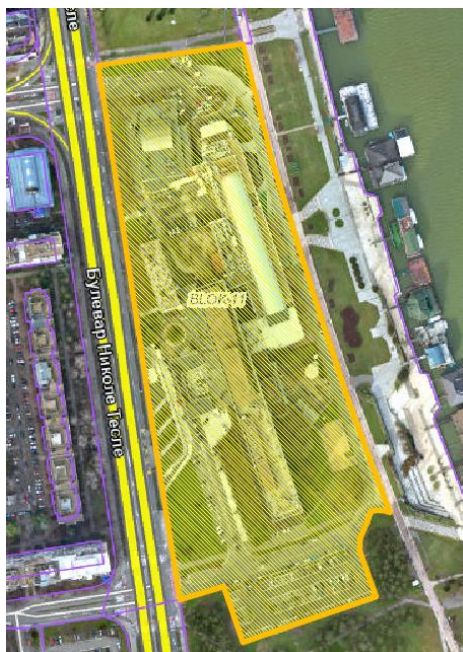
* пречишћена замашћена отпадна вода из гараже

** 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

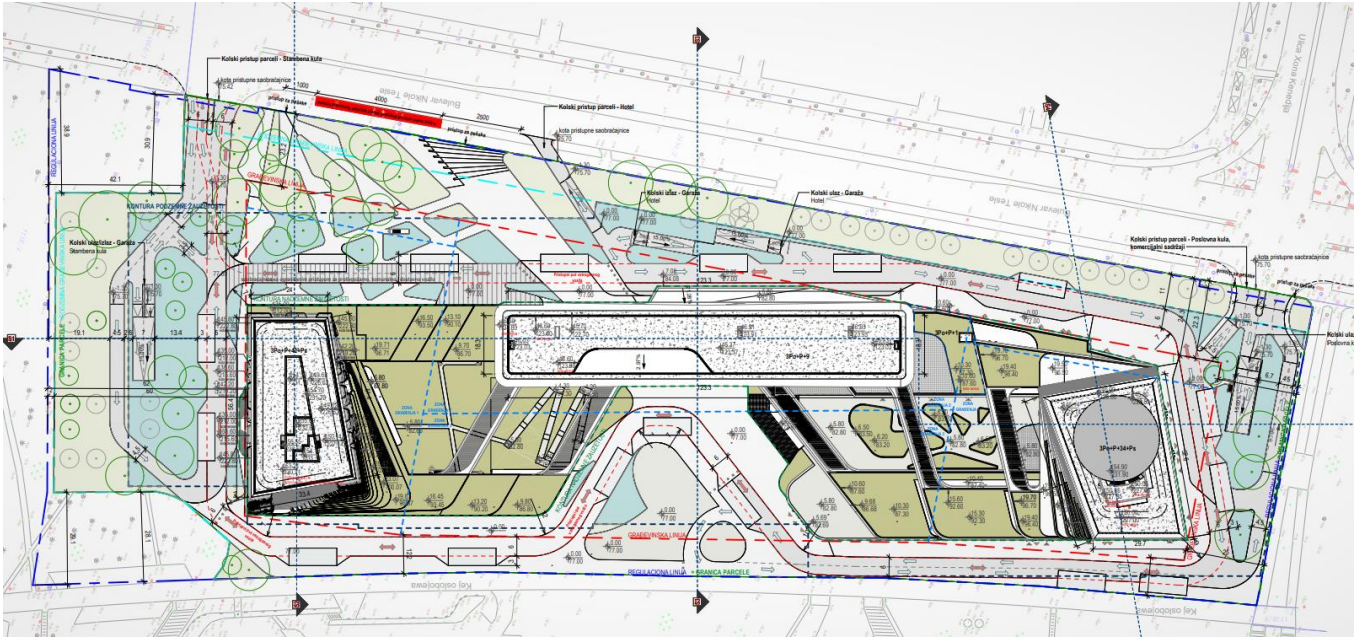


ДКП са приказом обухвата и намена површина

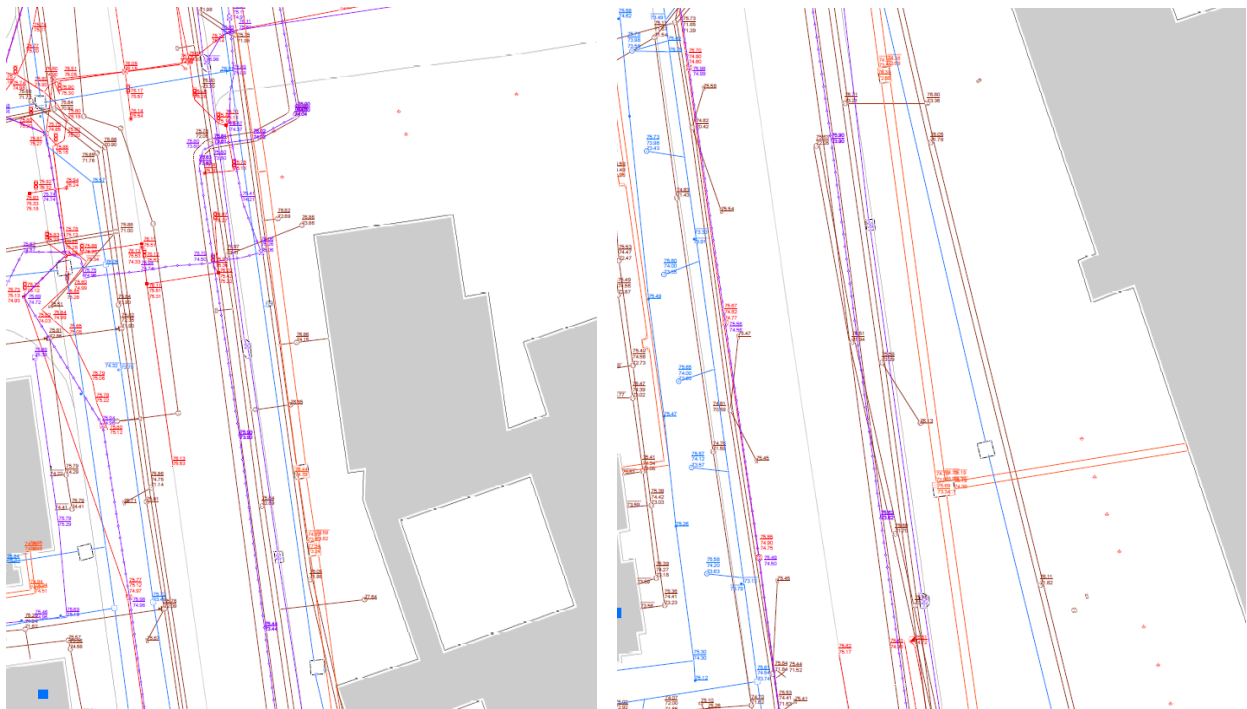
УКУПНА BRUTO ПОВРШИНА	
ОБЈЕКАТ	ПОВРШИНА (m²)
Depandans KDU	628.86
Garaža	101787.88
Hotel	29953.33
Komercijalni sadržaj (Lokal)	3808.34
Komercijalni sadržaji	6262.03
Poslovna kula	57984.06
Stambena kula	75778.1
Zajednički sadržaji	355.91
UKUPNO:	276558.53

ЗА 40103000 001/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



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 канализације 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 транспорту 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 Сум+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:

- ППР-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 ФБ200/175см, када се створе услови за његово функционисање, а то је изградња и пуштање у рад КЦС „Ушће-нова“ и измештање колектора ФБ90/135см, који се налази у површини остале намене (зона М4). Нова траса би била у оквиру јавне површине Булевара Николе Тесле између постојећег колектора ФБ200/175см 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 20/175см је испуњен преливним фекалним водама из колектора 90/135см и наносом. Ове воде не отичу, будући да фекални колектор 90/135см пролази кроз грађевину и представља препреку за узводни део колектора 200/175см 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.

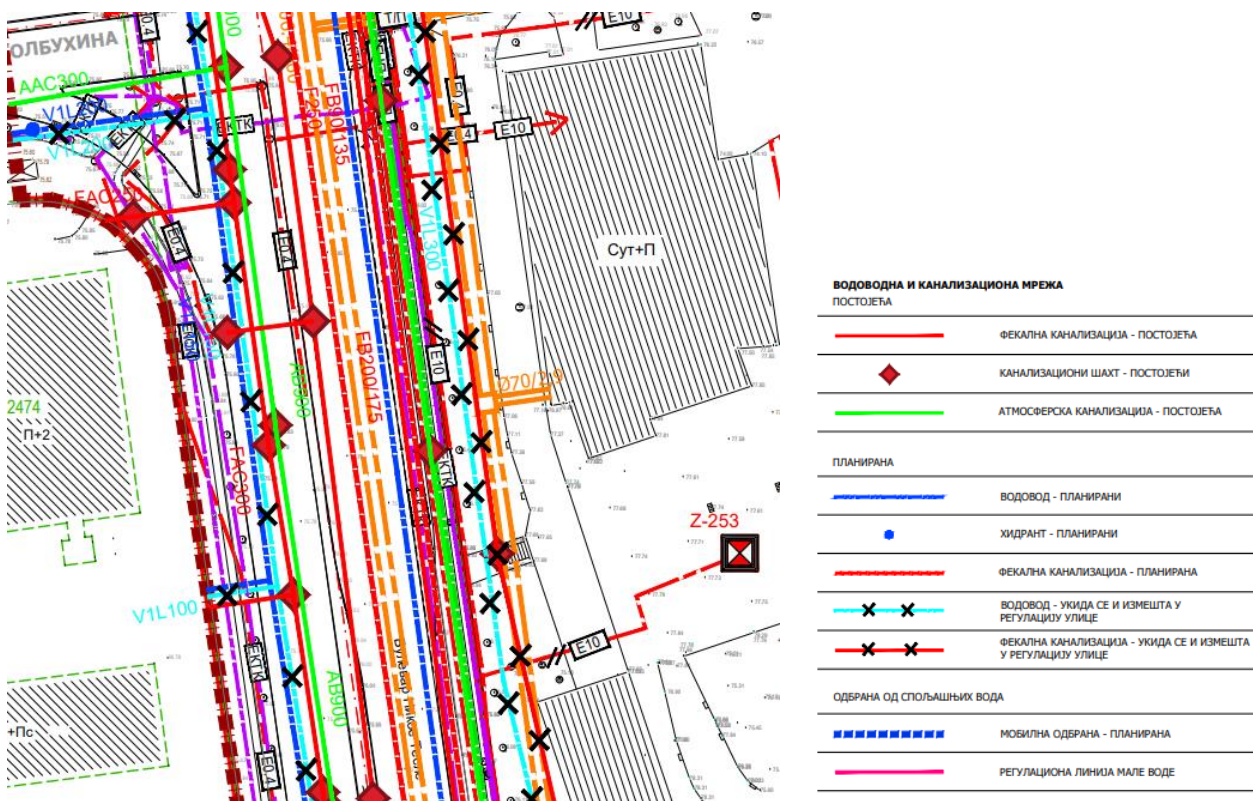
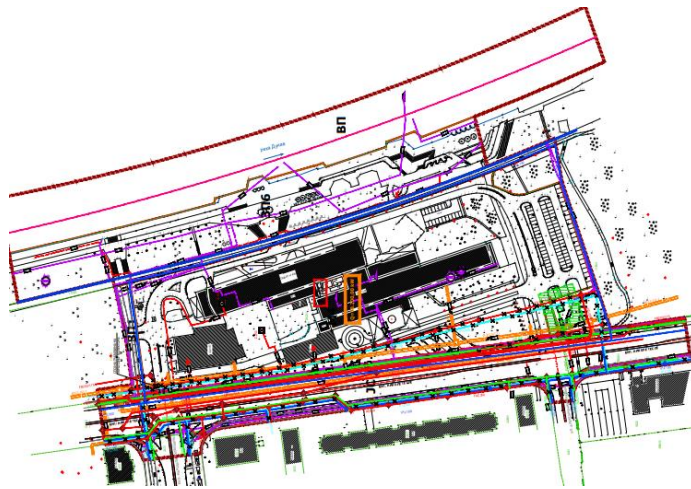
Непосредни реципијент за фекалне воде у тренутном стању (постојећи објекти) је пост. фекални колектор ФБ90/135см, а за новопланиране објекте је пост.фекални колектор ФБ200/175см у Булевару Николе Тесле пошто се приведе намени (за привођење намени колектора дуж целе трасе неопходно је да се изгради и 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 неопходно планирати ретензирање кишних вода (минимум за двогодишњу кишу) на парцели, за све додатне количине вода које настају као последица повећања коефицијента отицаја 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)

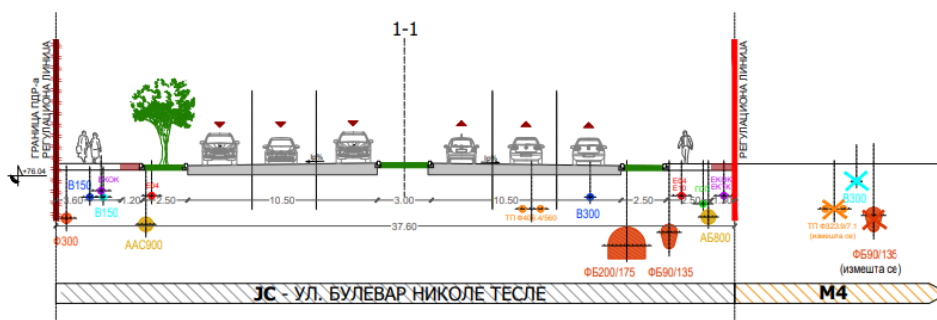
-Глав. пројекат санације и пуштања у функцију фекалног колектора КЦС Карађорђевог трг-КЦС Ушће (Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Хидропланинг, из 2008.године, бр.2094).

ЗА 40103000 001/08

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“



ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ
ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА 1:200



ПДР-синхрони план-попечни 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 објекта канализационе мреже достави ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Прикључке за кишне и фекалне воде димензионисати на основу хидрауличног 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 банку 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 74mm.

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 објекта 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, таложнице, 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 сносиће 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 банку 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;

-Приључење 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 40°C. 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 нижи од 74mm;

-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.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Накнада за сарадњу:

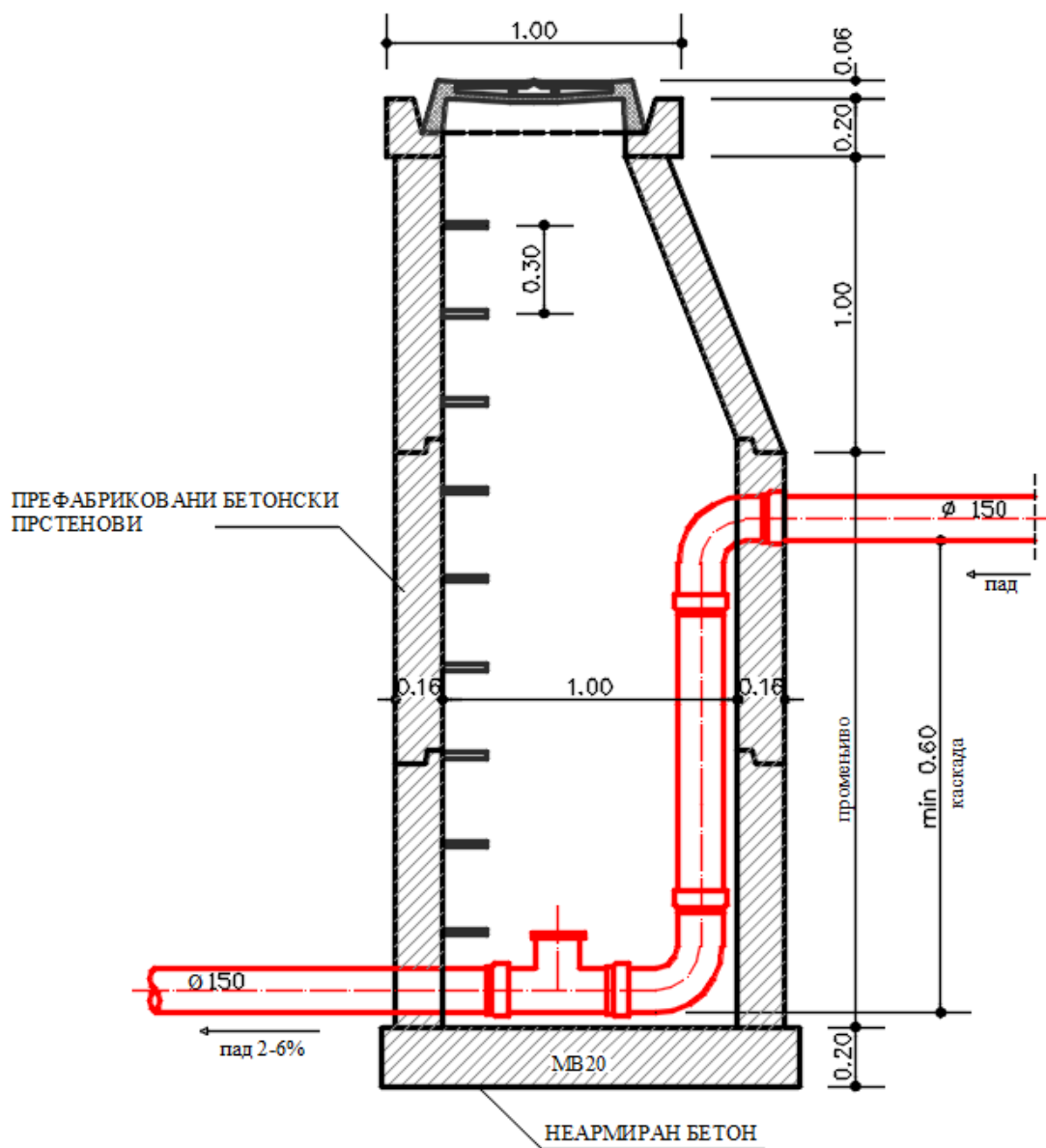
		шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК	износ накнаде [динара]	напомене:
накнада за један прикључак на канализациону мрежу		11025	81595,64	Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја пројектованих канализационих прикључака. Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег канализационог прикључка, за податке (пречник, материјал, пад, улични силаз/рачва, ГРС...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант. 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. 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. 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:				
<p>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 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 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.</p>				

ЗА 40103000 001/08



11 | с т р а н а

ДЕТАЉ ГРАНИЧНОГ РЕВИЗИОНОГ СИЛАЗА



НАПОМЕНА - МЕРЕ СУ У МЕТРИМА

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

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.]



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: I-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 Vrvic

200076264

ЗА 13200000 001/08

Digitally signed by
Nenad Vrvic
200076264
Date: 2024.12.23
09:48:32 +01'00'

Руководилац Службе за развој

Ана Поповић Милијић, дипл.инж.грађ.

Директор Сектора
за развој и пројектовање

Душан Ђинђић, 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



Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: std@bvk.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Министарство грађевинарства

саобраћаја и инфраструктуре

Београд, Немањина бр. 26

ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024

B-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. **B-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 123,60mm.

Стамбена кула (542 стамбене јединице и 11 локала и ДПУ површине 628,86m²): кота венца, односно кота оgrade повученог спрата се налази на висини од +153,21m односно 230,21mm.

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 231,90mm. Кота венца односно кота оgrade повученог спрата се налази на висини од +150,00m односно 227,90mm. 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/75,70mm. Кота приземља је ±0,00/77,00mm.

Коте подрума 1 је -6,80m/70,20mm, подрума 2 -11,00m/66,00mm, подрума 3 је -15,20m/61,80mm.

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 монооксида (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 ИСАО.

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-становане

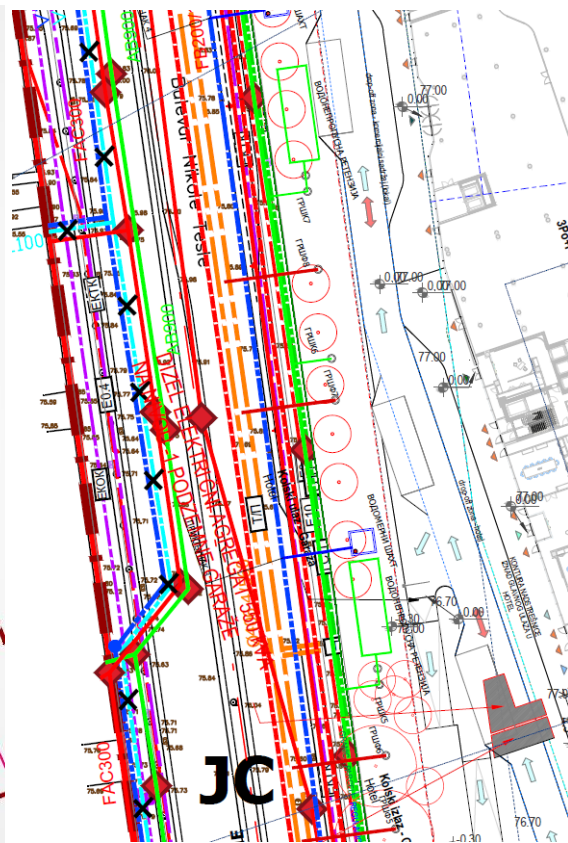
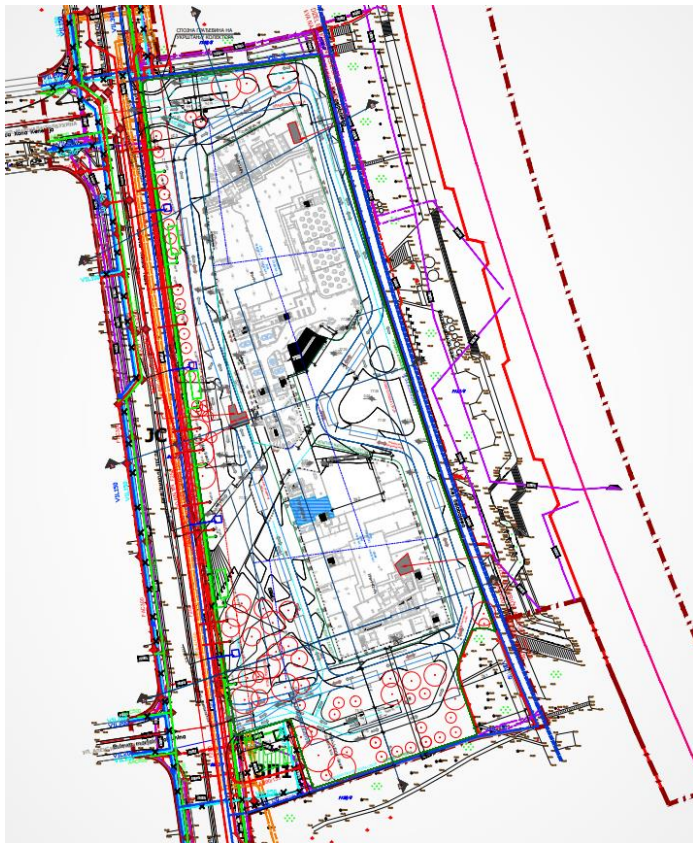
- за санитарну воду износи: $Q = 14,4l/s$
- за санитарну воду пословног дела: $Q=8,09l/s$

Пословна кула

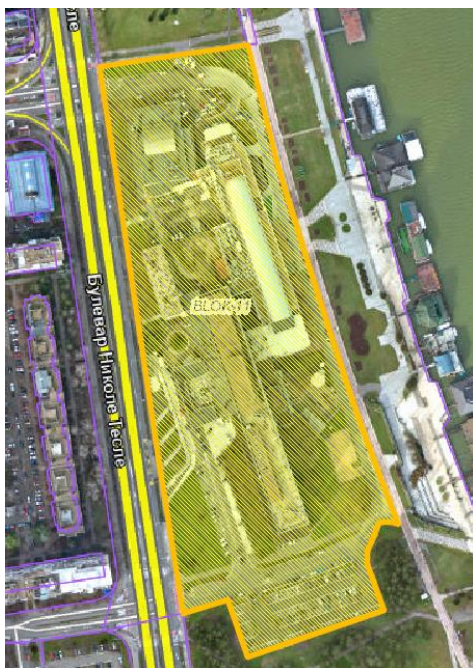
ЗА 40103000 001/10

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

- за санитарну воду износи: $Q = 4,911/s$
- за санитарну воду пословног дела: $Q=1,911/s$
- * 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



ДКП са приказом обухвата и намена површина

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

ЗА 40103000 001/10

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

У претходној сарадњи издати су:

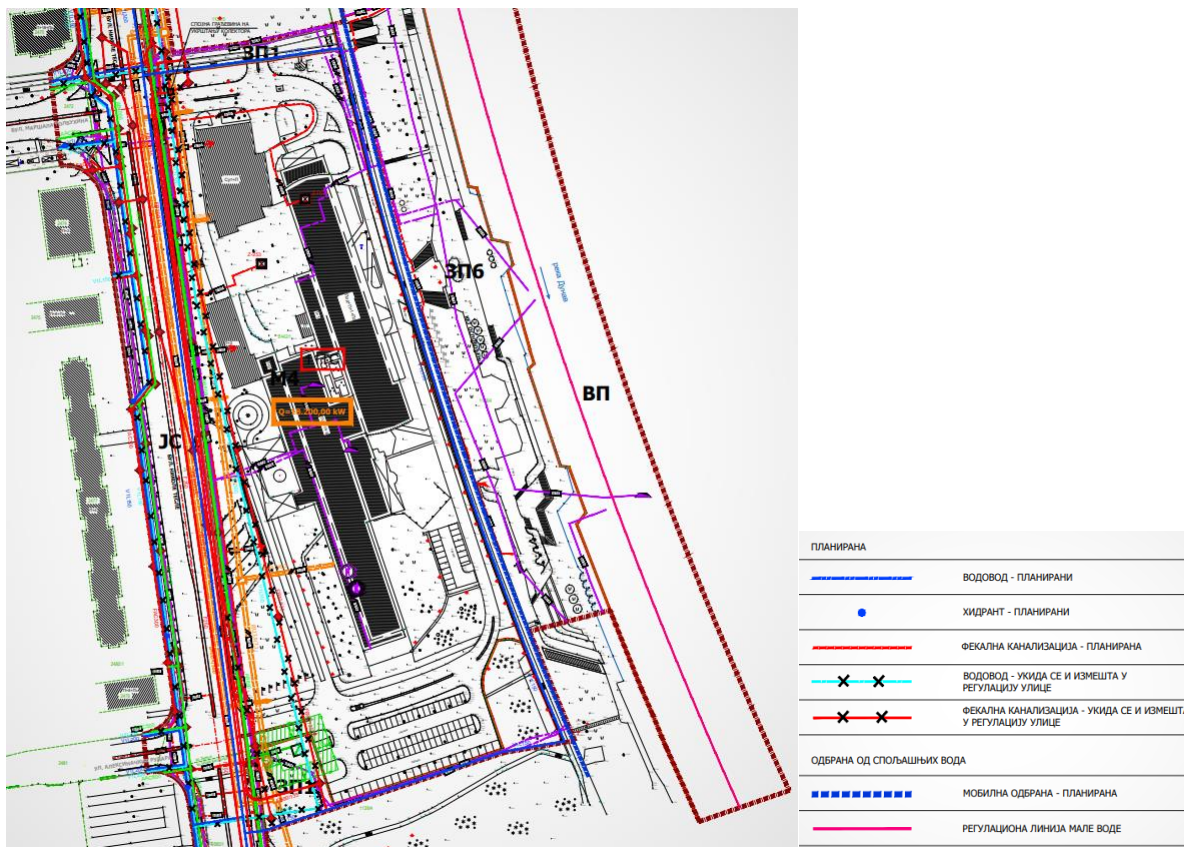
- Услови водовода за израду локацијских услова за реконструкцију и доградњу инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, на деловима катастарских парцела 2636, 2279/2, 2279/3, 2279/4, 1138/1, 1138/8, 1138/5, 1138/4 КО Земун, 1026/4, 6627, 1026/5, 6628/1 КО Нови Београд, 2771/13, 2771/14, 38/24, 22/54 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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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 хидрауличног 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 подстанцију, 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 читавање потрошње (по могућству у зеленој површини). Локације водомерних шахтова усагласити са елементима регулације (водити рачуна о подземној грађевинској линији), свим елементима урађења-колским и пешачким приступом, местима за паркирање, степеништем, рампама, садницама... и осталим инсталацијама.

У пројекту унутрашњих инсталација водовода приказати хидраулично 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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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 снабдевања 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 хидрауличног прорачуна, тако да брзина воде буде у интервалу од 1,0-2,0m/s, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø25mm;

- 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 објекта,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 читавање 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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

- Димензије **водонепропусног** водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0m x 1,20m x 1,70m. Водомер се поставља на 0,50m (min 0,30m) 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 читавањем 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 хидрауличког 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 индивидуалног 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 читавање и одржавање, као и заштићени од евентуалних оштећења.
- Уколико је индивидуални водомер уграђен у стану или локалу, читавање бројила мора бити омогућено системом даљинског читавања, који је усаглашен са системом за даљинско читавање ЈКП "Београдски водовод и канализација" или на визуелно доступном месту заједничких просторија.
- Механизам бројчаника, уређаја за даљинско читавање индивидуалног водомера смештају се у посебан орман, који се по правилу поставља у приземљу зграде у заједничком простору близу главног улаза. Орман за даљинско читавање индивидуалних водомера је од метала и обавезно се закључава. За напајање уређаја за даљинско читавање водомера мора се обезбедити резервни извор електричне енергије, који се аутоматски укључује у случају нестанка ел. енергије у објекту;
- Ако се планира даљински систем читавања водомера инвеститор и пројекатант су обавезни да контактирају службу за читавање 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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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:

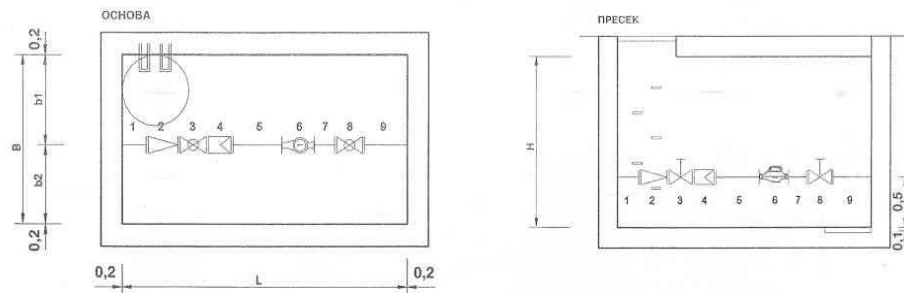
накнада за прикључак и први водомер на водоводну мрежу		шифра према важећем ценовнику ЈКП БВК	износ накнаде [динара]	<p>Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја и пречника пројектованих водоводних прикључака и броја и пречника усвојених водомера, главних и индивидуалних.</p> <p>Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег водоводног прикључка, за податке (пречник, материјал, водомерни шахт, пратеће арматуре...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова.</p>
Ø150mm		11032	163739.74	
Ø100mm		11031	120669.13	
Ø80mm		11030	113474.72	
Ø50mm		11029	99538.67	
Ø40mm				
Ø25mm				
накнада за додатне главне водомере				
Ø50mm		11036	90779.78	
Ø40mm		11035	79630.93	
Ø25/20/15mm		11034	43140.42	
накнада за један индивидуални водомер				
Ø15mm		11041	4198.04	
стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m²]				
укупна	276558,52			
надземна	174949,69			
подземна	101608,83			
стамбени део	177921,90	14010	749257.18	
пословни део	98636,62	14010	749257.18	
укупно:				
<p>износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака са потребним бројем водомера 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 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.</p> <p>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.</p>				

ЗА 40103000 001/10

**ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“**

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	60	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	30	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	расстојање 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	расстојање 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
	расстојање 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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

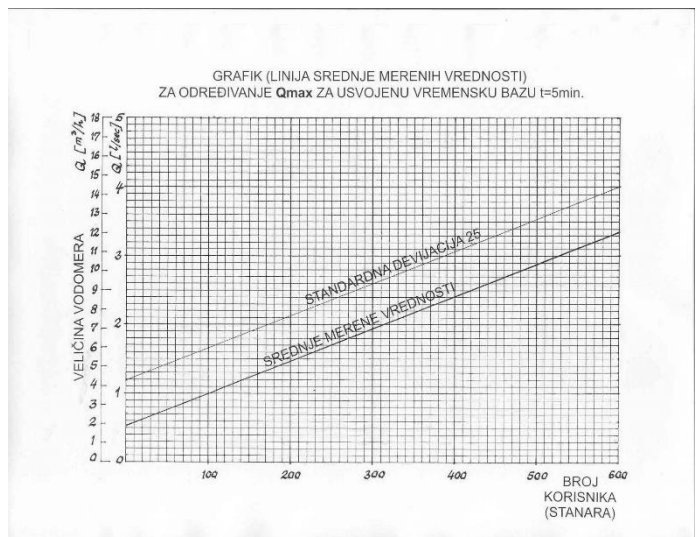
табела 2

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

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

Kontakt osoba: Aleksandar Janačković

Delovodni broj: 13/364/24
Datum: 29.12.2024.DANUBE RIVERSIDE doo
Žanke Stokić 39
Beograd

► **Predmet: Izdavanje uslova za potrebe izgradnje stambeno-poslovnog kompleksa 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 kompleksa 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 VučkovićDigitally 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 светилки 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) светилку, **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 $200.000 \text{ cd/m}^2 \pm 25 \%$ када је сјајност околине изнад 500 cd/m^2 , $20.000 \text{ cd/m}^2 \pm 25 \%$ када је сјајност околине од 50 до 500 cd/m^2 и $2.000 \text{ cd/m}^2 \pm 25 \%$ када је сјајност околине испод 50 cd/m^2 . Вертикално ширење снопа светилке треба да износи од 3° до 7° у односу на хоризонталну раван. Интензитетом исијавања светилке 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 светилке **средњег интензитета „тип Ц“**, **на страни до реке**. Карактеристике светилки 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). Светилка мора бити двострука (две светилке) или једнострука светилка са сијалицом "тип дуал", црвене боје, фиксног сјаја. Минимални површински интензитет (сјај) светлости требало би да износи најмање $2000 \text{ cd/m}^2 \pm 25 \%$ када је сјајност околине испод 50 cd/m^2 . Вертикално ширење снопа светилке треба да износи 3° mm. 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. Светилке 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 опште 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 LYN8, 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/ Листа радио-уређаја https://cad.gov.rs/stran/a/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)
2.	Радио-навигациони уређаји		
3.	Фиксни објекти и препреке		Правилник о условима и поступку за издавање дозволе за коришћење хелидрома („Службени гласник РС“, број 103/18)
4.	Хелидром на комплексу		Правилник о условима и поступку за издавање сагласности за коришћење аеродрома, односно хелидрома („Службени гласник РС“, број 108/15)

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

Владимир Павловић

Digitally signed by ВЛАДИМИР
ПАВЛОВИЋ 008224862 Auth
Date: 2024.12.26 09:48:15 +01'00'

Република Србија
Министарство грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре

ЦЕОП бр.: ROP-MSGI-37317-LOCH-2/2024
Наш знак: 01110 МГ, 82100 МО
Наш број: 38/07, 8569/24

Немањина 22 -26
Београд

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. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18, 40/21 и 62/23), 8 и 86 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 електроенергетски капацитети према идејном решењу :

$$P_i = 12649,46 \text{ kW.}$$

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).

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

- 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 исходвала 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 μ T 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 Странака 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 Странака 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. Странака због чије изградње је потребна заштита и измештање постојећих ЕЕО, дужан је да реши све имовинско-правне односе који су проузроковали 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

Иван Мелих струк.маст.инж.ел.рач.



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 објекта 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





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 равной, 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 5m³ - 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 таванице 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 ђубрани (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.

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.

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

Дигитално потписано
Jankov Vera
издавалац сертификата:
Јавно предузеће Пошта Србије
18.12.2024. 13:36:26

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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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 Булеvara 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 Булевар маршала Толбухина. Према саобраћајној анализи у оквиру планског документа, могуће је планирати колски приступ (приступ хотелу у овом случају) са Булевар Никола Тесла типа улив, без могућности коришћења као излаза, на минимум 25.0 m од планиране позиције стајалишта јавног линијског превоза. Колски приступ из Булевар 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 Булевар 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.

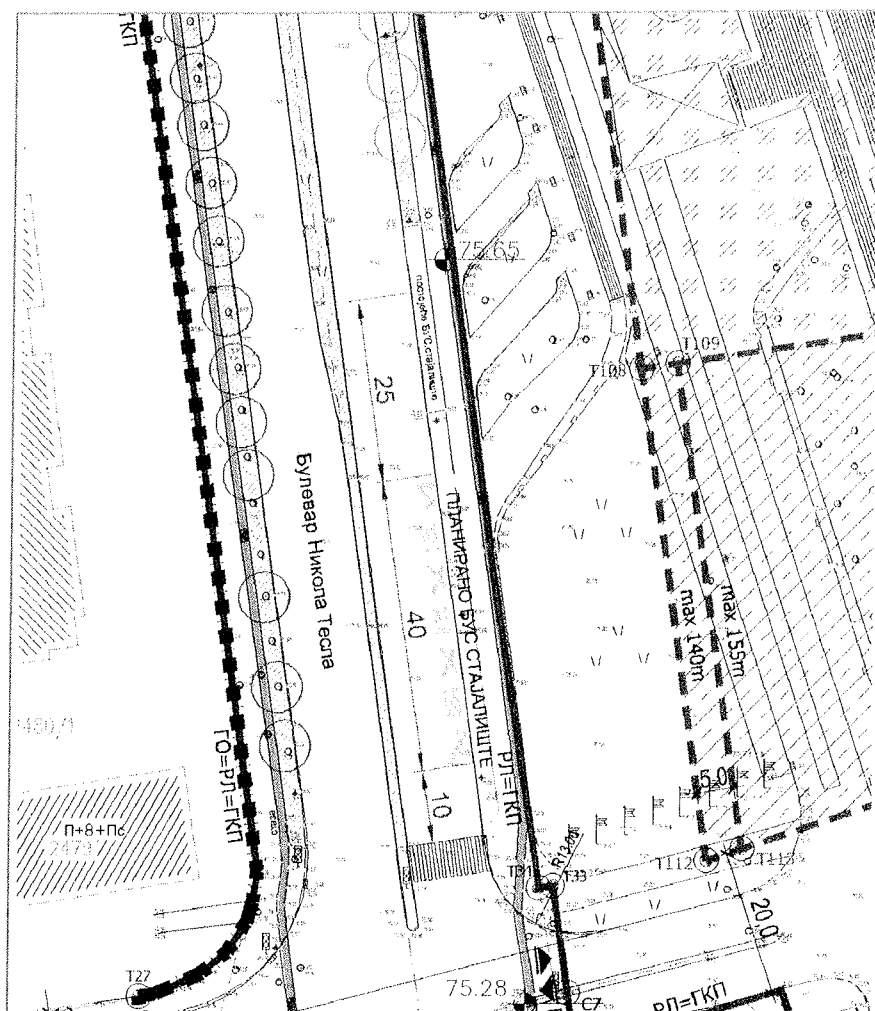
14. Прикључке приступних саобраћајница и колски приступ са јавне мреже саобраћајница, регулационо, нивелационо и конструкционо уклопити у постојеће стање тако да регулација и нивелација у Булевару Никола Тесла буде усклађена према техничким карактеристикама меродавних возила јавног линијског превоза.

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.

Стајалишта ЈЛП-а:

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 саобраћајнице 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 објекта (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 слабовидних 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 Булеvara 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.

Технички услови за постављање електронског стајалишног стуба и надстрешнице:

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.

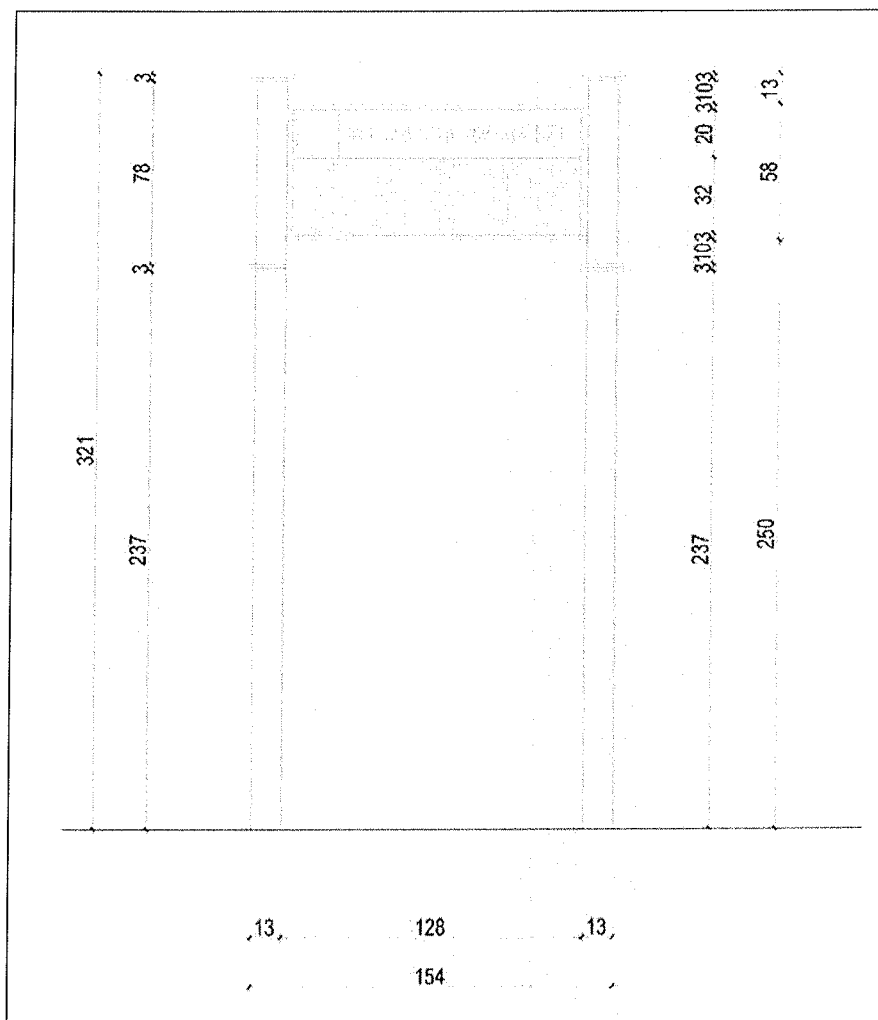
Информациони ЛЕД тотем – електронски стајалишни стуб на стајалиштима може бити димензија ЛЕД табле од минимум 32" (ТИП 1 - са три или четири редова лед натписа) или 42" (ТИП 2 - са пет или шест редова лед натписа).

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).

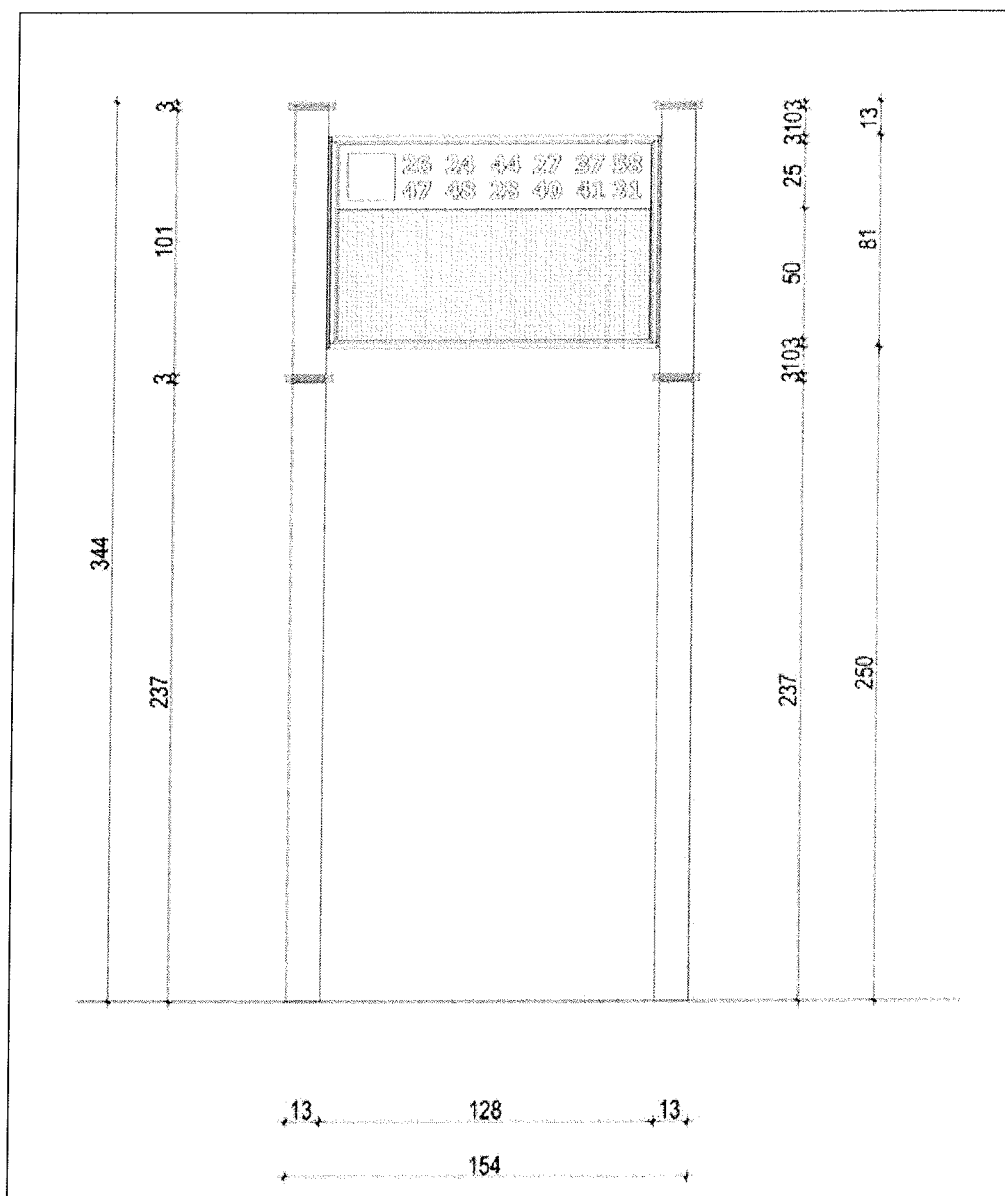
Електронски стајалишни стуб опремити напојним каблом, који се кроз стуб разводи до места прикључења ЛЕД панела са свим сигурносним склопкама. Спровођење напојног кабла до електронског стајалишног стуба изводи се од стуба јавне расвете (тзв. полудневна - ноћна ел. енергија).

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 26. 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.

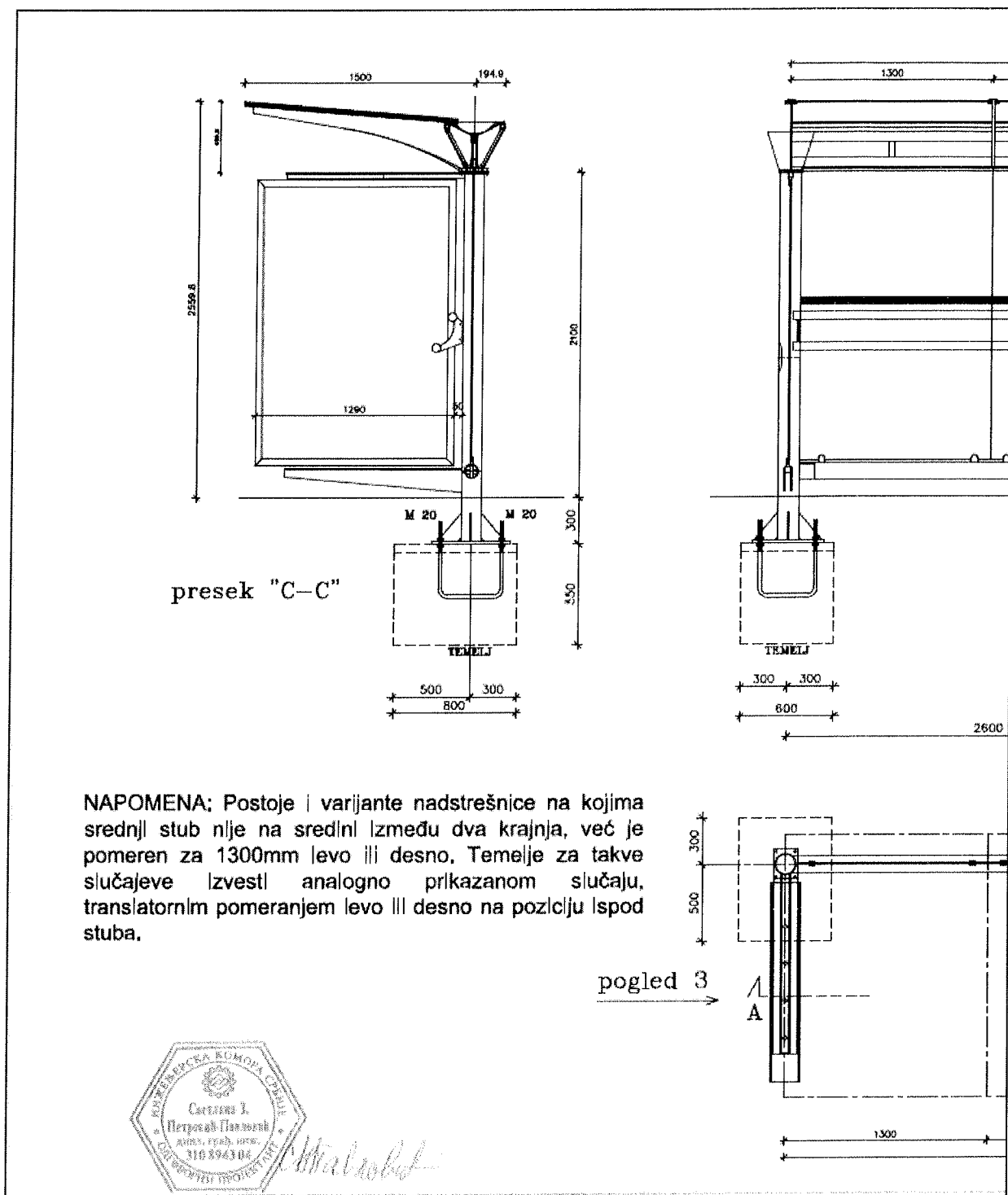
Темељне стопе надстрешнице су димензија 0.6x0.8x0.55m и граде се од бетона марке МБ30. Горња висина темељне стопе се налази на 0.3m од горње ивице стајалишног платоа (бехатон плоче), односно доња на 0.85m. Оса анкера и стуба надстрешнице је ексцентрична у односу на темељну стопу у димензијама 0.5m до 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.

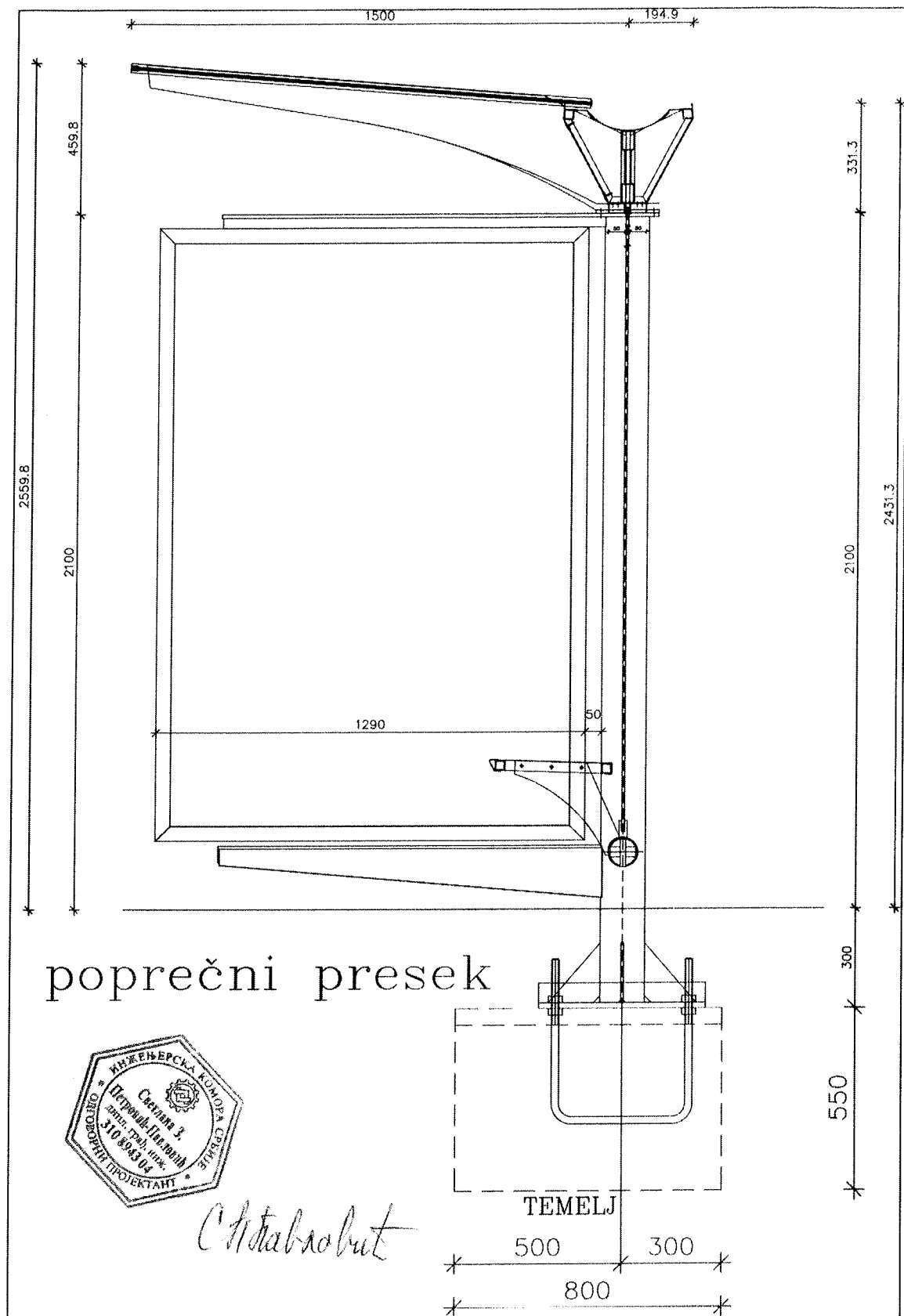
Према усвојеним условима, најближа бочна ивица надстрешнице треба да буде на растојању 1.2 м од ивице коловоза.

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 36. 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**

Доставити:

- Наслову
- а/а



РАДОВАН Digitally signed
КРЕМИЋ by РАДОВАН
012667587 КРЕМИЋ
Sign 012667587 Sign
Date: 2025.01.03
13:27:03 +01'00'



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Дигитално потписано
Јоксимовић Весна
издавалац сертификата:
Јавно предузеће Пошта Србије
18.12.2024. 12:14:18
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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

За издавање локацијских услова стамбено пословни комплекс са подземном гаражом спратности ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржај), ЗПо+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:

Новопроектовану 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 новопроектовану 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 новопроектована 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 светилке морају бити производ за који мора бити достављен извод из каталога са подацима о IP и IK заштити ($IP \geq 65$, $IK \geq IK0,8$), сагласно стандардима SRPS/IEC/EN 60598, 62262, 62471.

Све светилке за јавно функционално осветљење морају да буду опремљене тако да је омогућено њихово једноставно повезивање инсталационим кабловима $Y-3 \times 1,5 \text{ mm}^2$ или $Y-3 \times 2,5 \text{ mm}^2$. Минимални гарантни рок за светилке 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 $4 \times 25 \text{ mm}^2$. 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 светилки и стубова, као и њихова диспозиција.

4.Избор и траса каблова:

Предвидети кабл типа PPOO-A $4 \times 25 \text{ mm}^2$, 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 $\Phi 100 \text{ mm}$ 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 ХОО-А $2 \times 16 \text{ mm}^2$, односно ХОО-А $4 \times 16 \text{ mm}^2$.

У стубу, од разводне плочице до светилке поставити кабл **минималног** пресека PP-Y $3 \times 1,5 \text{ mm}^2$.

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/mm² 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 инсталација.

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 извршити 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 35mm². За сваки стуб треба предвидети еквипотенцијалну рампу која не сме бити удаљена мање од 1.2m 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 0,8m.

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 0,5m и на удаљење 1m

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 објекта за металне стубове треба доставити :

- Изводе из каталога и техничке цртеже за уграђене стубове којим се недвосмислено доказују 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 светилке 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 :
 - Непрекидноост 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.



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 контактної зони, на колске приступе-улазе/излазе предметног комплекса 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 (шахови, 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.

Džafer Džaferbegović
508308

Digitally signed by Džafer
Džaferbegović 508308
Date: 2024.12.23 15:28:30
+01'00'



ВД ДИРЕКТОРА

Александар Милентијевић, дипл.инж.грађ.



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 изработом 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 Перуничкић, 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-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 вашим дописом бр. ROP-MSGI-37317-LOCH-2-NPAP-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-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 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-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 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 БЕОГРАД, 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 Nm³/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
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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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 друштва „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 етажe, 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 пожара;
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 објекта 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 претпростор 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 пројекта 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





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
upravazavsbq@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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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 (избацили 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



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 становање, пословање и хотел, која је пројеткована 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 комплексу 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 60m² 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 50m² 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 90°) 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 објекта, 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-центра 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-центра 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 предузме „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 денivelација 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 денivelација 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 РЕНД цеви 2xØ50mm или 1xPVCØ110mm, са припадајућим ТК окнима на растојању не већем од 1km. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удување) 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 2xРЕНДØ50mm.

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

S. Djordjevic

Прилог:

- " Stambeno-poslovni kompleks_KP2442/1_Saglasnost SBB.dwg "

**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 (MOP) 16 bar,
- мерно регулациона станица (MPC) "Блок 11".

Прикључење на дистрибутивни систем природног гаса ЈП "Србијасгас" MOP 16 bar:

Тренутно није могуће директно прикључење на дистрибутивни систем природног гаса ЈП "Србијасгас" MOP 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 (MOP) 16 bar, за стварање могућности прикључења неопходна је изградња деонице дистрибутивног гасовода од челичних цеви MOP 16 bar од места прикључења на гасовод предвиђен Програмом гасификације до границе парцеле 2442/1 КО Земун (сца 750 m).

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 $16.500 \text{ m}^3/\text{h}$ 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

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 m ³	-	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 m ³ 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.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

2. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m ³ /h	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 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 MPC MC, односно PC.

Минимална хоризонтална растојања MPC, MC И PC од других објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 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 <MOP≤ 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 MPC, MC и PC 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 MPC, MC и PC минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

3. Минимална хоризонтална растојања подземних челичних гасовода МОР 16 bar и полиетиленских гасовода МОР 4 bar од надземне електро мреже и стубова далековада су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV \geq U	1	1
1 kV < U \leq 20 kV	2	2
20 kV < U \leq 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековада.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Копије:

- Сектору за развој
- Архиви

ЉИЉАНА
ТОПАЛОВ
ИЋ
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.



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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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 изградом 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 $P=1:100$, са снимљеним стањем терена у апсолутним котама (то подразумева тежиште тачкастих објеката, као и почетну и крајњу тачку линијских објеката, у Gauss-Kruger 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 талоба 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 предвидети 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 $P=1:1000$ 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 $P=1:500$, 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 mm (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 кеја 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. Конструкција 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 канализање 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 „Карађорђево 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.

**РУКОВОДИЛАЦ
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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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 $R \geq 5m$ 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 (препука 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 5е. 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, техничком 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 kW 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".

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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 објекта).

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, упутствима, 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 ЗПо+П+42+Пс (становање), ЗПо+П+9 (хотел), ЗПо+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПо+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
2000572
70

Digitally signed
by Goran Matić
200057270
Date:
2024.12.24
11:32:45
+01'00'

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. 86. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 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:

РЕШЕЊЕ

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. Избежавати 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).

Образложење

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 од три 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, пансионии 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 комплекса 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

Република Србија
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
- Ситуациони план нивелације и регулације Р 1:500
- Ситуациони план са основом приземља Р 1:500
- Ситуациони план са основом партера Р 1:500
- Ситуациони план са основом крова Р 1:500
- Ситуациони план са синхрон планом инсталација Р 1:500
- Пресек 1-1 (подужни кроз локацију) Р 1:500 Р01
- Пресек 2-2 (попречни кроз стамбену кулу) Р 1:500 Р01
- Пресек 3-3 (попречни кроз хотел) Р 1:500 Р01
- Пресек 4-4 (попречни кроз пословну кулу) Р 1:500



Локација Пројекта

Дунав

Канал Гробица



Назив документа:

ЗАХТЕВ ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПРОЈЕКТА: ФАЗНА ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ, СПРАТНОСТИ ЗПО+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), ЗПО+П+9 (ХОТЕЛ), ЗПО+П+1 (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ), ЗПО+П+34+ПС (ПОСЛОВАЊЕ), НА КЛ.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



Локација Пројекта



Назив документа:
ЗАХТЕВ ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПРОЈЕКТА: ФАЗНА ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА СА ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖОМ, СПРАТНОСТИ ЗПо+П+42+ПС (СТАНОВАЊЕ), ЗПо+П+9 (ХОТЕЛ), ЗПо+П+1 (КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ), ЗПо+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

Напомена: Nije javna isprava



KALKULACIJA URBANISTIČKIH PARAMETARA, OSTVARENIH POVRŠINA I BROJA PARKING MESTA					
PARAMETRI POVRŠINA				NOVI OBJEKTI	
Ostvareno projektom				Ostvareno projektom	Ostvareno projektom
m ²				m ²	%
Površina GP 1 (k.p. 2442/1 KO Zemun)	P par.	m ²	45612.91	45612.91	100.00%
Indeks zauzetosti nadzemnih etaža (iz)	max	m ²	17,450.47	17,450.47	38.28%
Indeks zauzetosti podzemnih etaža (iz)	max	m ²	Max 90%	13,869.61	74.25%
BRGP	max	m ²	175000.00	174,949.69	-
Namena - Stanovanje			40.70%	75,778.11	43.31%
Namena - Poslovanje				37,984.96	33.14%
Namena - Ugoditeljski sadržaji				29,953.33	17.32%
Namena - Komercijalni sadržaji				10,070.37	5.76%
Depandans predloške ustanove				628.86	0.36%
Zapadnja sadržaji (kontrolna dubina i nadzemni delovi evakuacionih puteva iz podruma)				534.96	0.31%
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE					
Ukupno	Min 40%	m ²	18,245.16	30,284.66	66.99%
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom	Min 10%	m ²	4,561.29	5,904.32	12.94%
Zelenilo na ravnim krovovima podzemnih delova objekta	Min 30%	m ²	13,683.87	24,380.34	53.45%
Slobodne površine					
VOLUMETRIJSKI PARAMETRI					
Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 3	m	30.00	19.71	-	
Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 2	m	48.00	46.60	-	
Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 1	m	155.00	154.90	-	
PARKING					
Parking - stanovanje	1.1 PM / 1 stan	542x1.1	kom	597	905
Parking - trgovini / poslovne jedinice	1 PM / 50m ² NKP	8,112.63 / 50	kom	162	207
Parking - poslovanje / administrativni prostor	1 PM / 60m ² NKP	41374.93 / 60	kom	690	911
Parking - hotel	1 PM / 2-30 kreveta	386 / 3	kom	129	151
Parking - depandans KDU	1 PM / 1 grupa dece	4 grupe	kom	4	4
Ukupno parking mesta na parceli			kom	1582	2178

PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAJE

NETO torisna površina garaže	Kategorija
Pr-3 - Saobraćajnica, parking mesta	m ² 25,180.30
Pr-2 - Saobraćajnica, parking mesta	m ² 25,143.11
Pr-1 - Saobraćajnica, parking mesta	m ² 23,432.29
UKUPNO	m ² 73,955.70

Ukupno broj stambenih jedinica:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kula sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaji (Lokal): -	Poslovna kula sa komercijalnim sadržajima	Poslovna kula - Komercijalni sadržaji (Lokal): -
Ukupno IDR: 542	Hotel: -	Stambena kula: 542	Ukupno: 542	Poslovna kula: -	Komercijalni sadržaji: -

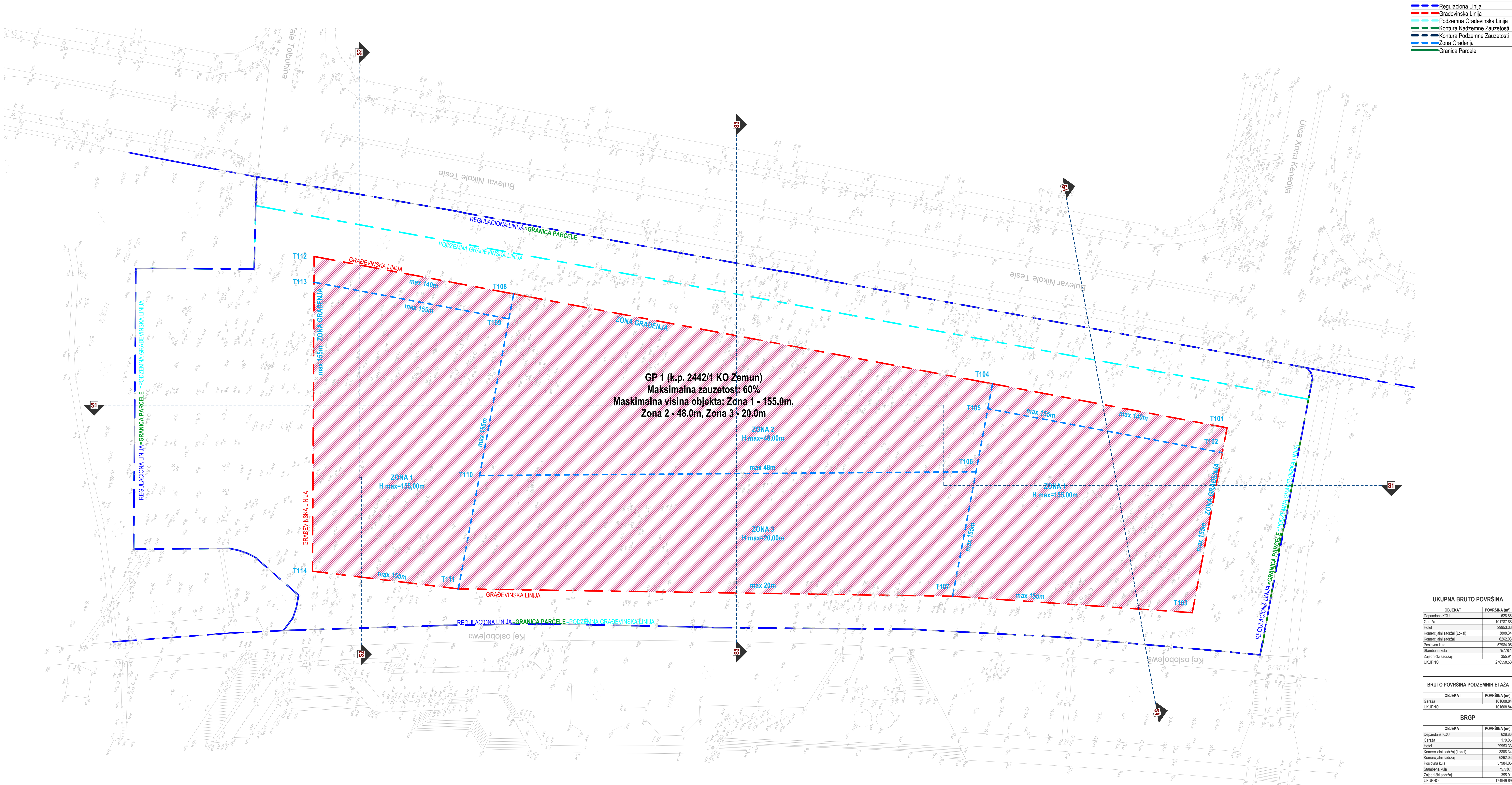
Ukupno broj lokala (komercijalni jedinici):	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kula sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaji (Lokal): 11	Poslovna kula sa komercijalnim sadržajima	Poslovna kula - Komercijalni sadržaji (Lokal): 11
Ukupno IDR: 25	Hotel: -	Stambena kula: -	Ukupno: 11	Poslovna kula: -	Komercijalni sadržaji: -

Ukupno broj poslovnih prostora:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kula sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaji (Lokal): -	Poslovna kula sa komercijalnim sadržajima	Poslovna kula - Komercijalni sadržaji (Lokal): -
Ukupno IDR: 133	Hotel: -	Stambena kula: -	Ukupno: -	Poslovna kula: 133	Komercijalni sadržaji: -

Ukupno broj depandans KDU:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kula sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaji (Lokal): 1	Poslovna kula sa komercijalnim sadržajima	Poslovna kula - Komercijalni sadržaji (Lokal): -
Ukupno IDR: 1	Hotel: -	Stambena kula: -	Ukupno: 1	Poslovna kula: -	Komercijalni sadržaji: -

Ukupno broj hotelskih soba:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kula sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaji (Lokal): -	Poslovna kula sa komercijalnim sadržajima	Poslovna kula - Komercijalni sadržaji (Lokal): -
Ukupno IDR: 193	Hotel: 193	Stambena kula: -	Ukupno: 193	Poslovna kula: -	Komercijalni sadržaji: -

Podrum (garage)	HOTEL SA KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA						STAMBENA KULA SA KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA						KOMERCIJALNI SADRŽAJI (LOKAL)						POSLOVNA KULA SA KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA						DEPANDANS KDU						ZAJEDNIČKI SADRŽAJI					
	Poslovni (garage)			Hotelski			Poslovni (garage)			Hotelski			Poslovni (garage)			Hotelski			Poslovni (garage)			Hotelski			Poslovni (garage)			Hotelski			Poslovni (garage)			Hotelski		
	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			
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²			
Podrum -1	11,061.17	11,061.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Podrum -2	11,061.17	11,061.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Podrum -3	8,943.24	8,943.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Ukupno podzemlje	30,065.58	30,065.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1. etaz	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02	2,044.29	1,540.02	1,540.02		
2. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
3. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
4. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
5. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
6. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
7. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
8. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
9. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
10. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
11. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
12. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
13. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
14. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
15. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
16. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
17. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
18. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
19. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
20. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
21. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
22. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
23. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87		
24. etaz	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461.87	2,754.35	2,461.87	2,461																				



- Regulaciona Linija
- Gradevinska Linija
- Podzemna Gradevinska Linija
- Kontura Nadzemne Zauzetosti
- Kontura Podzemne Zauzetosti
- Zona Gradjenja
- Granica Parcele

+0.00=77.00

Br.	Opis	Datum
R01	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.
R02	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.

Investitor	Projektant	Glavni projektant Vladimir Perić dipl. grad. inž.

Danube Riverside d.o.o. Beograd
Zemaljski put 39
11000 Beograd, Srbija

ASMEC Consultants d.o.o.
Vilinska 19
11000 Beograd, Srbija

Naziv objekta
Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnost
3P+P+4P+Ps (stanovanje), 3P+P+3 hotel, 3P+P+1
(komercijalni sadržaji), 3P+P+34+Ps (poslovanje)

Svrha projekta
10-0924 KD-B011
Korisnik projekta
KP 24421/K.O. Zemun
Datum
Decembar 2024

Brig licenca
310 F008 07

Situacioni plan nivoelacije i regulacije - GS

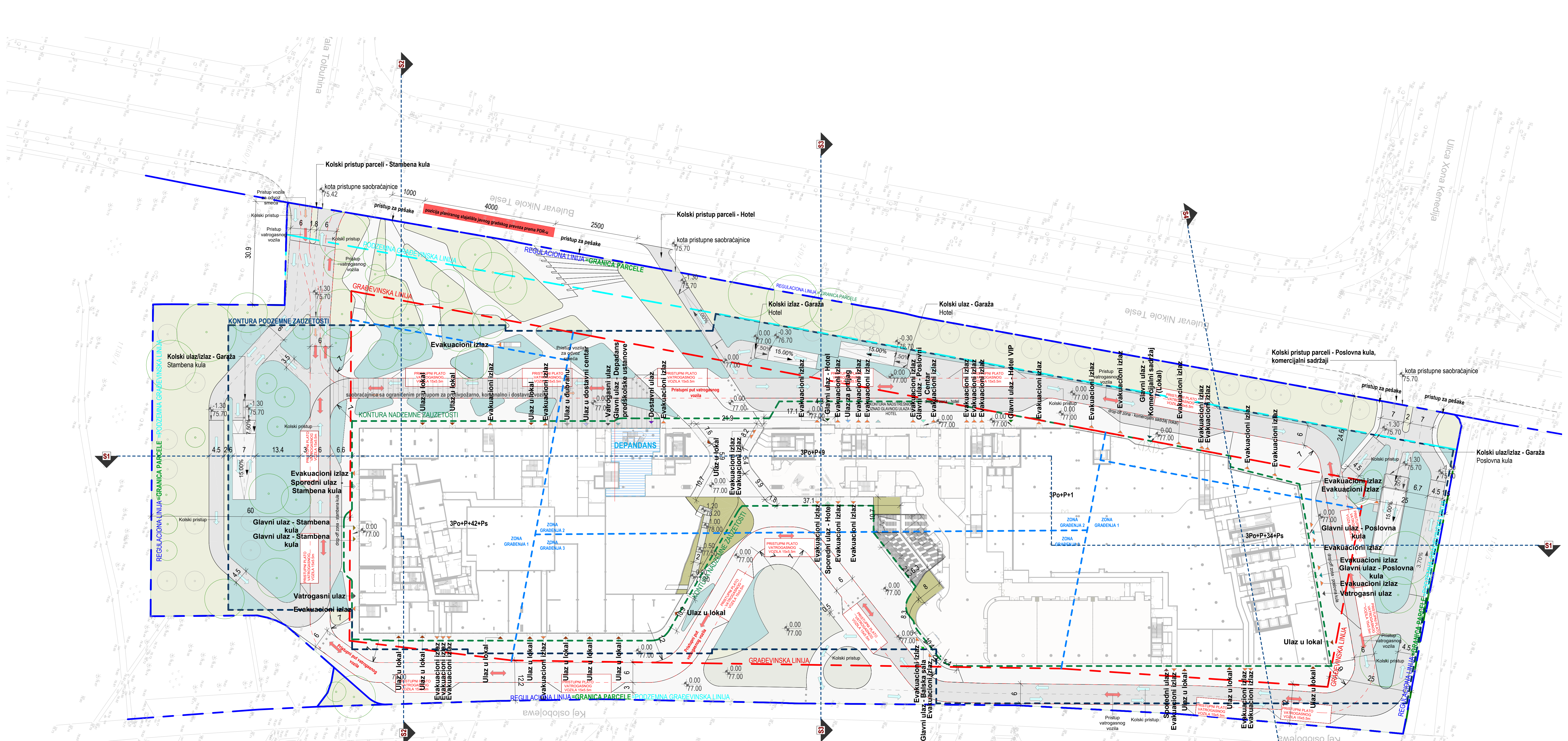
Skala
1:500

Arh.
A1 +
























OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Depandans KDU	628.86
Garaža	101787.88
Hotel	29653.33
Komercijalni sadržaji (Lokal)	3808.34
Komercijalni sadržaji	6262.03
Poslovna kula	57584.06
Stambena kula	75778.11
Zajednički sadržaji	355.91
UKUPNO:	276568.53

OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Depandans KDU	628.86
Garaža	179.05
Hotel	29653.33
Komercijalni sadržaji (Lokal)	3808.34
Komercijalni sadržaji	6262.03
Poslovna kula	57584.06
Stambena kula	75778.11
Zajednički sadržaji	355.91
UKUPNO:	174549.69

UKUPNE BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI	UKUPNO		
	NETO	BRUTO	BRGP
	m ²	m ²	m ²
Ukupna podzemna [Pp]	93.124,50	101.608,83	-
Ukupno nadzemna [P+P, P+Z+Pz, P+Sa+Pz]	147.214,02	174.940,69	174.940,69
Ukupno NETO	240.338,52	-	-
Ukupna BRUTO [P+P+Pz, Pz+P+Z+Pz, Pz]	-	276.558,52	-
Ukupno BRGP [P+P, P+Z+Pz, P+Sa+Pz]	-	-	174.940,69



	Regulaciona Linija
	Gradevinska Linija
	Podzemna Gradevinska Linija
	Kontura Nadzemne Zauzetosti
	Kontura Podzemne Zauzetosti
	Zona Gradenja
	Granica Parcele

	Zelene površine u direktnom kontaktu sa tlom
	Slobodne i zelene površine
	Neprohodan krov - zelenilo
	Žardinere
	Terase
	Interne Saobraćajnice
	Kolski Pristup
	Vatrogasici
	Odvoz smeća
	Postojeća vegetacija
	Novoprogjektovana vegetacija
	Glavni Ulaz - Stambena Kula
	Ulaz u Dodatne Sadnjice - Stambena Kula
	Glavni Ulaz - Poslovn Kula
	Glavni Ulaz - Kazino
	Glavni Ulaz - Hotel
	Glavni Ulaz - Balnska sala
	Glavni Ulaz - Hotel VIP
	Glavni Ulaz - Poslovn Centar
	Sporedni Ulaz - Hotel
	Ulaz za Prijetio
	Glavni Ulaz - Dopadnice
	Preškolkoško Ustanove
	Evakvacioni Izlaz
	Vatrogasni Izlaz
	Ulaz u Lokal
	Ulaz u Duburani
	Ulaz u Dodatni Centar
	Dostavni Ulaz
	Sporedni Ulaz

UKUPNA BRUTO POVRŠINA	
OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
Dependens KDU	628.86
Garaza	101787.88
Hotel	29953.33
Komerčajni sadržaj (Lokal)	3808.34
Komerčajni sadržaj	6262.03
Poslovne kuća	57984.26
Stambena kuća	75778.1
Zajednički sadržaj	355.91
UKUPNO:	276558.53

BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA	
OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Garaža	101608.84
UKUPNO:	101608.84

BRGP	
OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Dependens KDU	628.86
Garaza	179.06
Hotel	29953.33
Komercijalni sadržaj (Lokal)	3808.34
Komercijalni sadržaj	6262.03
Poslovna kuća	5794.06
Stambena kuća	75778.1
Zajednički sadržaji	355.91
UKUPNO:	174949.69

Darube Rivierte di o.o. Beograd Zavale Stokic 139 11000 Beograd, Srbija	ASMEC Consultants d.o.o. Vojvoda Vena 11000 Beograd, Srbija	
Vrsta informisane dokumentacije	Osnovna i razredni deo projekta	Broj izdavanja
Idejno rešenje - IDR	0 - Glavna sveska	310 F008 07
Naziv objekta	Shteta priroda	Projekat
Starobno-besplatni kompleks sa podzemnom garazom; spratnosti 3+2+2+2+2 (stanovanje); 3P+0+0+0+0+0 (poslovanje); 3P+1+1+1+1+1 (komercijalni sadržaji); 3P+0+0+3+4-Ps (poslovanje)		10-0924 K.O-B011
Naziv države	Datum	Korisnik projekta
Razred	Decembar 2004	KOP 244213 K.O. Zemun
Situacioni plan sa osnovom prizemlja - GS		
Broj stola	Racunanje	Lid
P014, P11M, APB, 700 SR, A, GS, 0007	1.600	1.41

KALKULACIJA URBANISTIČNIH PARAMETRA, OTVARENIH POVRŠIN A I BROJ PARKING MESTA						
PARAMETRI POVRŠINA				NOVI OBIJEKT		
				Ustov iz PRD-a m ²	Otvoreno projektom m ²	Otvoreno projektom m ²
Površina GP 1 (I.p. 2442/1 KO Zemun)	P	par.	m ²	45612,91	45612,91	100,00%
Indeks zaupretni nadzemnih etaža (Ii)	I	red.	m ²	Max 60%	17.459,47	38,28%
Indeks zaupretni podzemnih etaža (Ip)	I	red.	m ²	Max 90%	33.869,81	74,23%
BRGP		max	m ²	175000,00	174.949,69	-
Namena - Stanovanje				40-70%	75.778,11	43,31%
Namena - Poslovanje					57.984,06	31,94%
Namena - Uslugotrebni sadržaji					29.953,33	17,12%
Namena - Komercijalni sadržaji				60-30%	10.070,37	5,76%
Dopušteni predviđeni ustanovi					62,88	0,36%
Zelenilo na površini (centralna duburina i nadzemni delovi evaluacionih površina iz područja)					534,96	0,31%
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE						
Ukupno	Min	60%	m ²	18.346,16	30.284,66	66,59%
Zelenilo u direktnom kontaktu sa tlo	Min	10%	m ²	4.561,29	5.904,32	12,94%
Zelenilo na ravini krovnopodno podzemnih delova objekta	Min	30%	m ²	13.683,87	24.380,34	53,45%
Zelodone površine						
VOLUMETRIJSKI PARAMETRI						
Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 3	m		m	20,00	19,71	-
Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 2	m		m	48,00	46,60	-
Maksimalna visina objekta na GP1 - Zona 1	m		m	150,00	154,90	-
PARKING						
Parking - stanovanje	1,11 PM / 1 stan	542x11	kom	557	905	
Parking - trgovina i poslovne jedinice	1 PM / 50m ² NKP	8,112x6 / 50	kom	162	207	-
Parking - poslovanje i administrativni prostori	1 PM / 60m ² NGP	4137x39 / 60	kom	690	911	-
Parking - hotel	1 PM / 2-10 kreveta	386 / 3	kom	129	151	-
Parking - disipandani KDU	1 PM / 11 grupa dece	4 grupe	kom	4	4	-
Ukupno parking mesta na parceli			kom	1582	2178	-

PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAŽE

NETO korisna površina garaže		Kategorija
Po -3 – Saobraćajnice, parking mesta	m2	25,180.30
Po -2 – Saobraćajnice, parking mesta	m2	25,343.11
Po -1 – Saobraćajnice, parking mesta	m2	23,432.29
UKUPNO	m2	73,955.70

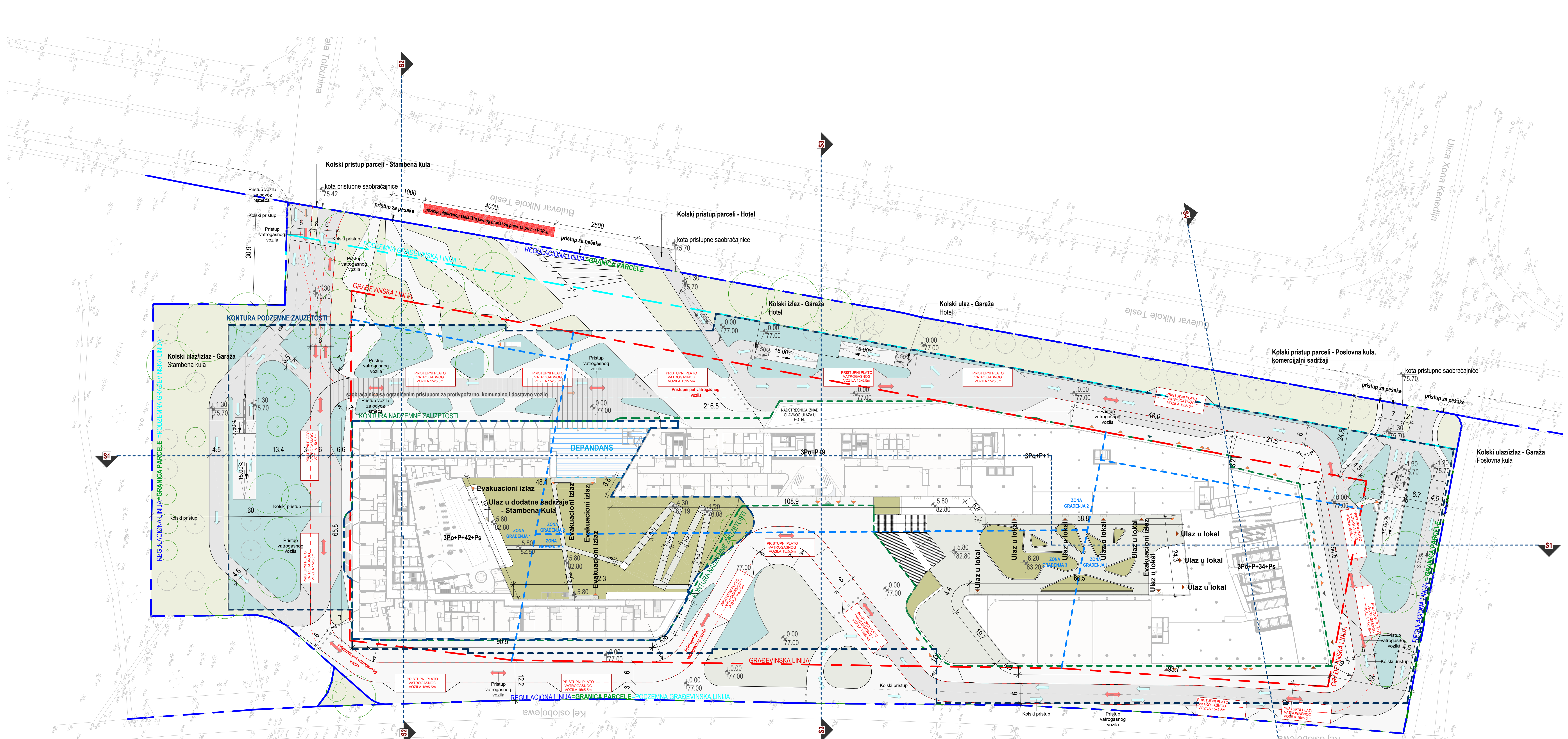
Velika garaža (> 1500 m2)

Napredak objave:	Ukupno broj stambenih jedinica:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kuća sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaj (lokal)	Poslovna kuća sa komercijalnim sadržajima
		Hotel: 542	Stambena kuća: 542	Komercijalni sadržaj (lokal): 1	Poslovna kuća: 1
		Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -
		Ukupno IDR: 542	Ukupno: 542	1	1
	Ukupno broj lokala (komercijalni jedinica):	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kuća sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaj (lokal)	Poslovna kuća sa komercijalnim sadržajima
		Hotel: -	Stambena kuća: -	Komercijalni sadržaj (lokal): 1	Poslovna kuća: -
		Komercijalni sadržaji: 2	Komercijalni sadržaji: 11	Komercijalni sadržaji (lokal): 1	Komercijalni sadržaji: 11
		Ukupno: 2	Ukupno: 11	Ukupno: 1	Ukupno: 11
	Ukupno broj poslovnih prostora:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kuća sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaj (lokal)	Poslovna kuća sa komercijalnim sadržajima
		Hotel: -	Stambena kuća: -	Komercijalni sadržaji: -	Poslovna kuća: 133
Komercijalni sadržaji: -		Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	
	Ukupno IDR: 133	Ukupno: -	-	Ukupno: 133	
Ukupno broj depozitna IDG:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kuća sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaj (lokal)	Poslovna kuća sa komercijalnim sadržajima	
	Hotel: -	Stambena kuća: -	Komercijalni sadržaji: -	Poslovna kuća: -	
	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji: -	
	Ukupno IDR: 1	Ukupno: -	-	-	
Ukupno broj hotelskih soba:	Hotel sa komercijalnim sadržajima	Stambena kuća sa komercijalnim sadržajima	Komercijalni sadržaj (lokal)	Poslovna kuća sa komercijalnim sadržajima	
	Hotel: 193	Stambena kuća: -	Komercijalni sadržaji: -	Poslovna kuća: -	
	Komercijalni sadržaji: 193	Komercijalni sadržaji: -	Komercijalni sadržaji (lokal): 1	Komercijalni sadržaji: -	
	Ukupno IDR: 193	Ukupno: 193	1	-	

BILANS OSTVARENJA PARKING MESTA						
BROJ/ PARKING MESTA PO SRPASTOVIMA						
	BROJ PM				Od toga PM za invalidne	
Podrum -1		620				31
Podrum -2		772				38
Podrum -3		786				41
Ukupno		2178				112
Ušće parking mesta za invalidne u ukupnom broju parking mesta:		112 PM = 5%				
BROJ/ PARKING MESTA PO FUNKCIJI						
	Stambenoje	Poslovanje	Komerijalni sadržaji	Hotel	Depandans KDU	Ukupno po funkciji
Podrum -1	249	9	207	151	4	620
Podrum -2	371	454	-	-	-	772
Podrum -3	338	448	-	-	-	786
Ukupno po funkciji	958	911	207	151	4	2178
Od toga PM za invalidne (min 4%)	46 (min 4%)	112 (min 1%)	8 (min 0)	1 (min 1%)	1	112 po PM za invalidne
Ušće parking mesta za invalidne u ukupnom broju parking mesta:		112 PM = 5%				

[illegible]

UKUPNE BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI	UKUPNO		
	NETO	BRIJETO	BRGP
	m ²	m ²	m ²
Ukupna podzemna [Pp]	93.124,50	101.608,83	-
Ukupno nadzemna [P+P, P+Z+Pz, P+Sa+Pb]	147.214,02	174.940,69	174.940,69
Ukupno NETO	240.338,52	-	-
Ukupno BRIJETO [P+P+Pz, P+P+P+Z+Pz, P+P+P+Z+Pz]	-	276.558,52	-
Ukupno BRGP [P+P, P+Z+Pz, P+Sa+Pb]	-	-	174.940,69



	Regulaciona Linija
	Gradevinska Linija
	Podzemna Gradevinska Linija
	Kontura Nadzemne Zauzetosti
	Kontura Podzemne Zauzetosti
	Zona Građenja
	Granica Parcele

	Zelene površine s direktnom kontaktu sa tlom
	Slobodne i zelene površine
	Neprohodan krov - zelenilo
	Terazije
	Intense Saobraćajnice
	Kolski Pristup
	Vatrogasici
	Odvod smeća
	Postojba vegetacija
	Novopropjekovana vegetacija
	Glavni Ulaz - Stambena Kula
	Ulaz u Dodatne Sadržaje - Stambena Kula
	Glavni Ulaz - Poslovna Kula
	Glavni Ulaz - Kazino
	Glavni Ulaz - Balisa sala
	Glavni Ulaz - Hotel VIP
	Glavni Ulaz - Poslovni Centar
	Sporredni Ulaz - Hotel
	Ulaz za Prijatelj
	Glavni Ulaz - Depandans
	Prodavna Ustavore
	Evaluacioni Ulaz
	Vatrogasni Ulaz
	Ulaz u Lokal
	Ulaz u Euburanu
	Ulaz u Dostavni Centar
	Dostavni Ulaz
	Sporredni Ulaz


UKUPNA BRUTO POVRŠINA	
OBJEKAT	POVRŠINA [m ²]
Depandans KDU	628,8
Garaža	10.178,7
Hotel	29963,3
Komercijalni sadržaj (Lokal)	3808,3
Komercijalni sadržaj	6262,0
Poslovna kula	57564,0
Stambena kula	7577,8
Zajednički sadržaji	355,9
UKUPNO:	276558,1

BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA	
OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Garaža	101608,8
UKUPNO:	101608,8

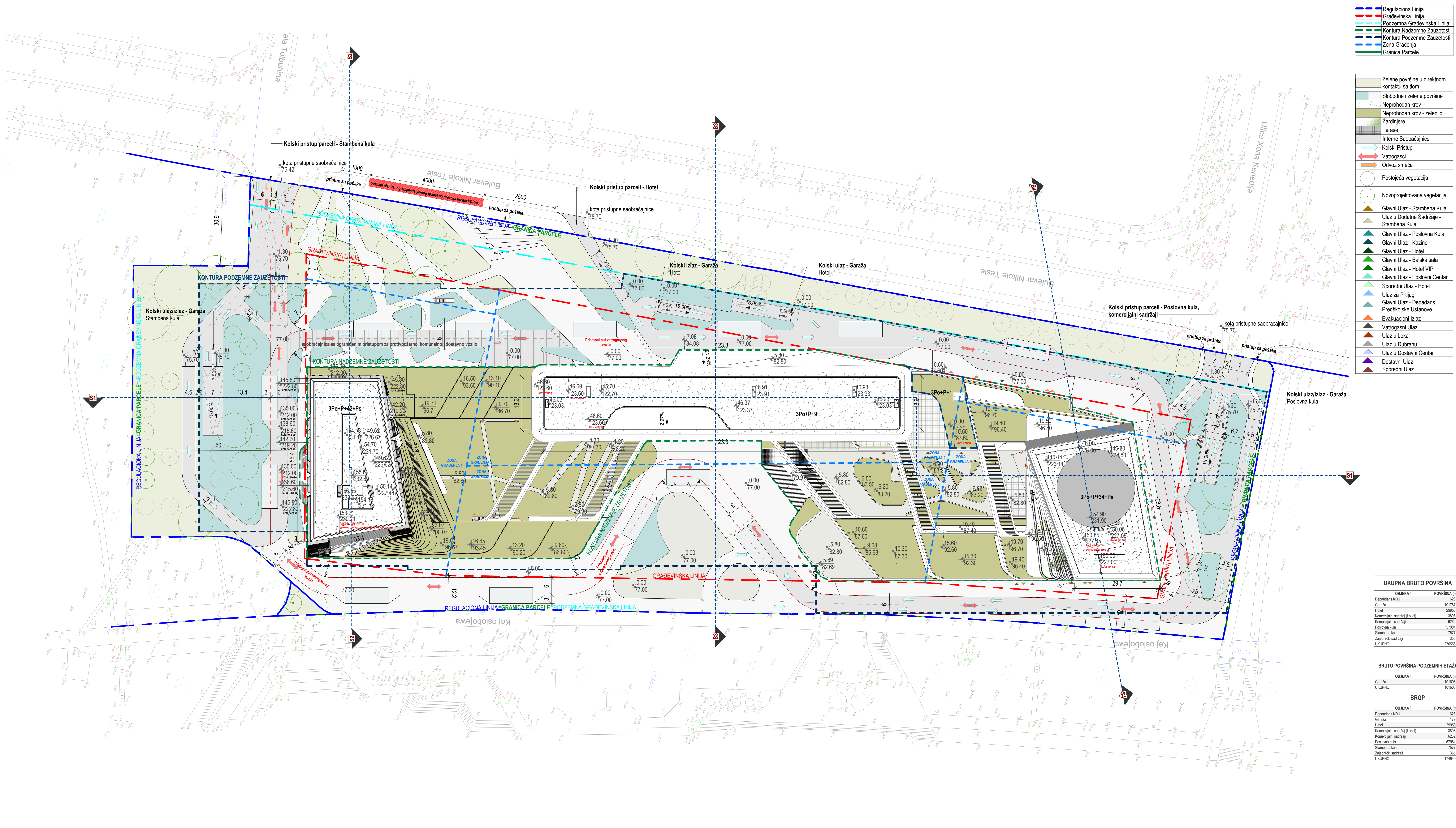
OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
Depandans KDU	628,8
Garaza	179,0
Hotel	29963,3
Komerčajni sadržaj (Lokal)	3808,3
Komerčajni sadržaj	6262,0
Poslovna kula	57984,0
Stambena kula	75778,0
Zajednički sadržaj	355,9
UKUPNO:	174949,6

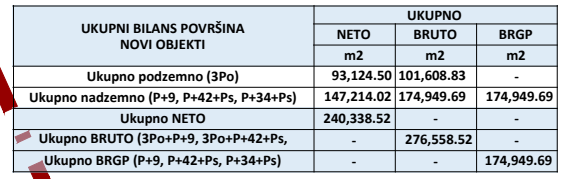
Br.	Opis	Datum
R01	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.
R02	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.

Investitor	Projektant	Glavni projektant Vladimir Perić dipl. grad. inž.
Daruge Riverside d.o.o. Beograd Zanke Stokić 39	ASMEC Consultants d.o.o. Vatrogova 19	<i>Vladimir Perić</i>

Danuše Rivić d.o.o. Beograd Zanke Strojari d.o.o. 11000 Beograd, Srbija	ASMEC Consultants d.o.o. Vilagova 9/a 11000 Beograd, Srbija	
Naziv iznosa dostavljanja:	Celovita i u celosti predaja	Brag koncesije
Krajnje ročište - IDIR	- O Glavna svesika	310 F008 07
novo rešenje		Sigurnost projekta
Samborno posredovanje kao posredovan partnera; kopsloje 3Pw+42P (iznosavanje), 3Pw+41P (novi), 3Pw+1P (komercijal zastupanje) 3Pw+34P (posvajanje)		10-09-24 KCB-B011
Naziv otisaka		Kategorizacija projekta
Statistika plan sa osnovom partera - GS		R02241 K.O. Zamun
Brag celista		Datum
B011-RMJM-ARCH-Z00-SP-A-GS-0008		Razvija
		R02
		Razmerna
	1:500	Lisat
		A1 +

GRUPPE RELIJSNO POKRYTOSTA POSREDOVANJE	UKUPNO		
	NETO	BRUTO	BRGP
	m2	m2	m2
Ukupno posredstvo (Pp)	93.124,50	101.608,83	-
Ukupno nastavno (Pn+P, Pn+P+Pp)	147.214,02	174.949,69	174.949,69
Ukupno NETO	-	-	-
Ukupna BRUTO (Pn+P+Pp, Pn+P+P+Pp)	-	276.558,52	-
Ukupna BRGP (Pn+P, Pn+P+Pp, Pn+P+P+Pp)	-	-	174.949,69

[illegible]



PROTIVPOŽARNI PARAMETRI PODZEMNE GARAŽE			
NETO korisna površina garaže			Kategorija
Po - 3 – Saobraćajnice, parking mesta	m ²	25.180,30	Velika garaža (> 1500 m ²)
Po - 2 – Saobraćajnice, parking mesta	m ²	25.343,11	
Po - 1 – Saobraćajnice, parking mesta	m ²	23.432,29	
UKUPNO	m ²	73.955,70	

[illegible][illegible]

UKUPNI BILANS POVRŠINA NOVI OBJEKTI	UKUPNO		
	NETO	BRUTO	BRGP
	m2	m2	m2
Ukupno podzemno (3Po)	93,124.50	101,608.83	-
Ukupno nadzemno (P+1, P+2+P3, P+34+P5)	147,214.02	174,949.69	174,949.69
Ukupno NETO	240,338.52	-	-
Ukupno BRUTO (3Po+P+1, 3Po+P+2+P3, P+34+P5)	-	276,558.52	-
Ukupno BRGP (P+1, P+2+P3, P+34+P5)	-	-	174,949.69

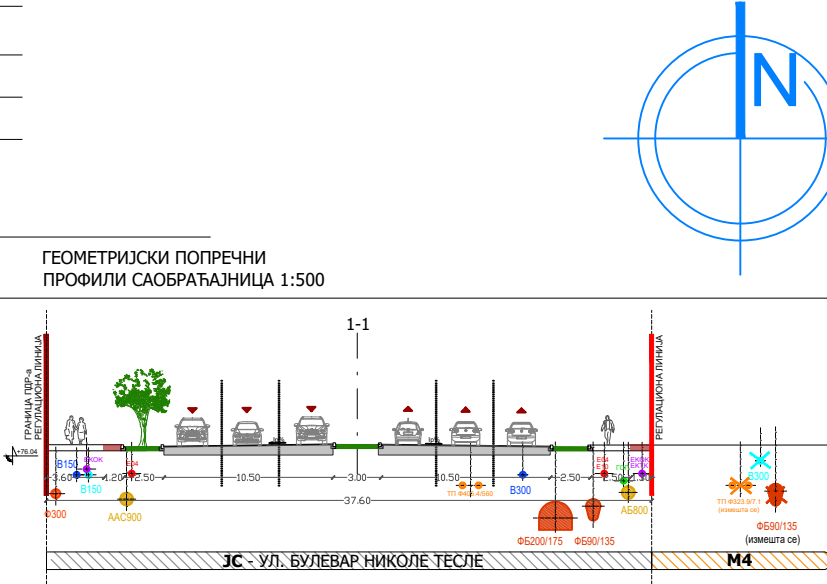
- [illegible]

UKUPNA BRUTO POVRŠINA	
OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Depandans KDU	628.86
Garaža	101787.88
Hotel	29953.33
Komerčijalni sadržaji (Lokal)	3808.34
Komerčijalni sadržaji	6262.03
Poslovna kula	57984.06
Stambena kula	7577.18
Zajednički sadržaji	355.91
UKUPNO:	276558.53

BRUTO POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA	
OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Garaža	101608.84
UKUPNO:	101608.84
BRGP	
OBJEKAT	POVRŠINA (m²)
Depandans KDU	628.86
Garaža	179.05
Hotel	29953.33
Komerčijalni sadržaj (Lokal)	3808.34
Komerčijalni sadržaji	6262.03
Poslovna kula	57984.06
Stambena kula	75778.1
Zajednički sadržaji	355.91
UKUPNO:	174949.69

НАПОМЕНА:

- Прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу извршиће се према условима надлежног ЈП. За потребе гасне пакете котларнице потребан је прикључак на гасоводну мрежу у капацитету од 5MW. Предмет овог пројекта није катастрофска парцела 1138/4 КО Земун нити изградња МРС и гасовода.




Бр.	Опис	Датум
01	ИДР - Идејно решење	Децембар 2024.
02	ИДР - Идејно решење	Јануар 2025.

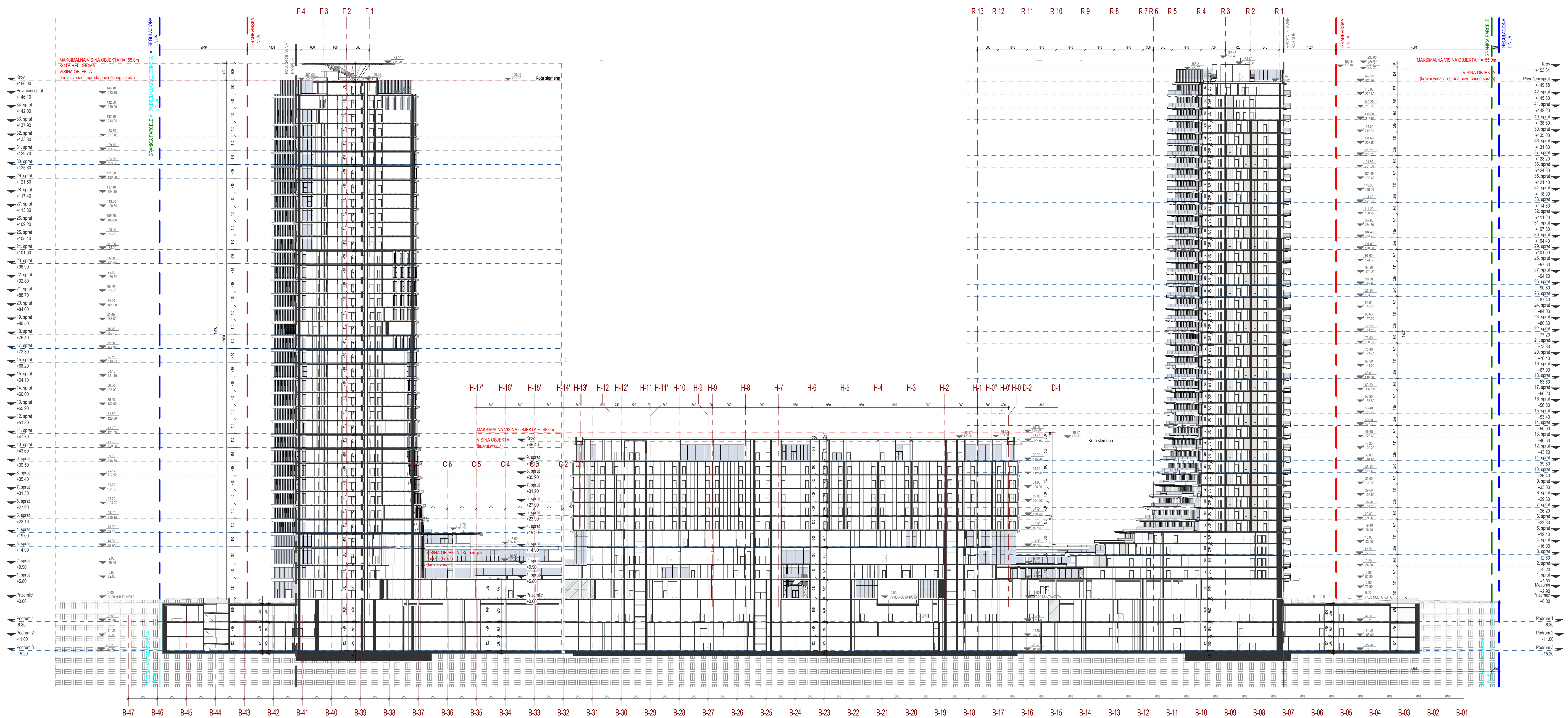
ЛЕГЕНДА ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ

- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
— КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
— ВОДОВОДНА МРЕЖА

Инвеститор
DANUBE RIVERSIDE DOO BEOGRAD, Жанке Стокић, 11000 Београд, Србија

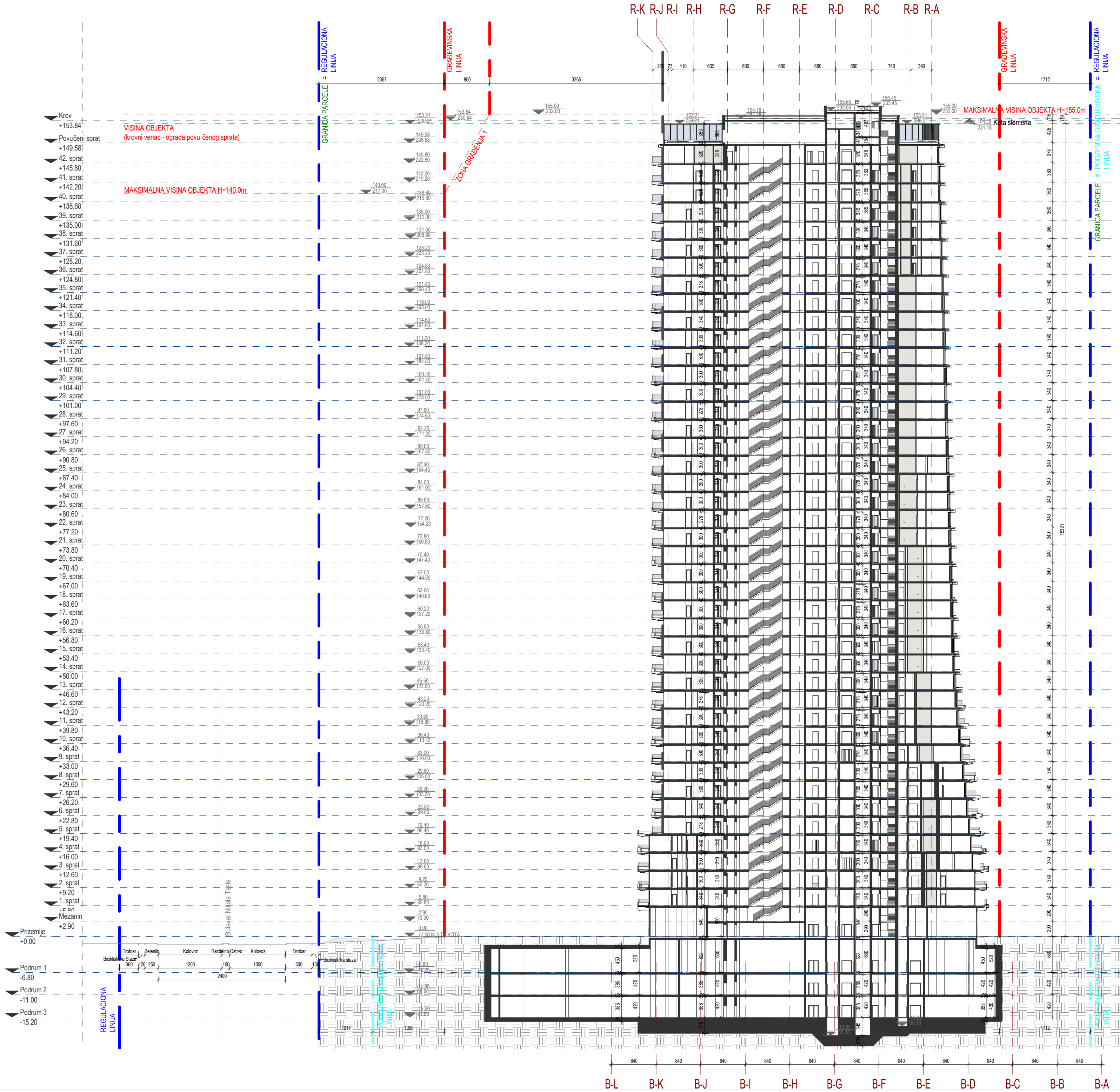
<p>Проектант</p>  <p>CONVENTUS Consultants d.o.o. Starihessa 8 1000 Beograd, Srbija</p>	<p>Главни пројектант Vladimir Perić, dipl. građ. Inž.</p>  <p>Broj licence IKS 310 F008 07</p>	<p>Одговорни пројектант Драгана Мијаиловић Меденица дипл. грађ. инж.</p>  <p>Broj licence 314 H772 09</p>
--	---	--

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР		Ознака и назив дела пројекта 0 - Главна Свеска	
Назив објекта Стамбено-пословни комплекс са подземном гаражом, спратности ЗПО+П+24+Пс (становање), ЗПО+П+9 (хотел), ЗПО+П+1 (комерцијални садржаји), ЗПО+П+34+Пс (пословање)		Катастарска парцела КП 2442/1 К.О. Земун	
Назив цртежа Ситуациони план са синхрон планом инсталација		Датум Јануар, 2025.	Ревизија R02
Број цртежа 3011-RMJM-ARCH-Z00-SP-A-0005		Размера 1:500	Лист A1 +



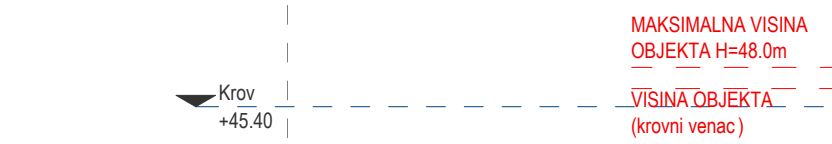
Br.	Opis	Datum
R01	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.


Investitor	Projektant	Glavni projektant
Danube Riverside d.o.o. Beograd Zemlje Stari C 39 11000 Beograd, Srbija	ASMEC Consultants d.o.o. Vilijeva 19 11000 Beograd, Srbija	Vladimir Perić dipl. grad. inž.
Ime objekta	Ime projekta	Brz. licenca
Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnost 3P+P+4P+Ps (stanovanje), 3P+P+3 hotel, 3P+P+1 (komercijalni sadržaji), 3P+P+34+Ps (poslovanje)	0 - Glavna sveska	310 F008 07
Naziv crteža	Šifra projekta	Šifra projekta
Presek 1-1 (podužni kroz lokaciju) - GS	10-0924 KD-B011	10-0924 KD-B011
Šifra crteža	Komercijalni sadržaji	Komercijalni sadržaji
B011-RUM-ARCH-ZZZ-SS-A-GS-0005	KP 24421 K.O. Zemun	KP 24421 K.O. Zemun
	Datum	Datum
	Decembar 2024	Decembar 2024
	1:500	1:500
	A1 +	A1 +



Br.	Opis	Datum
R01	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.

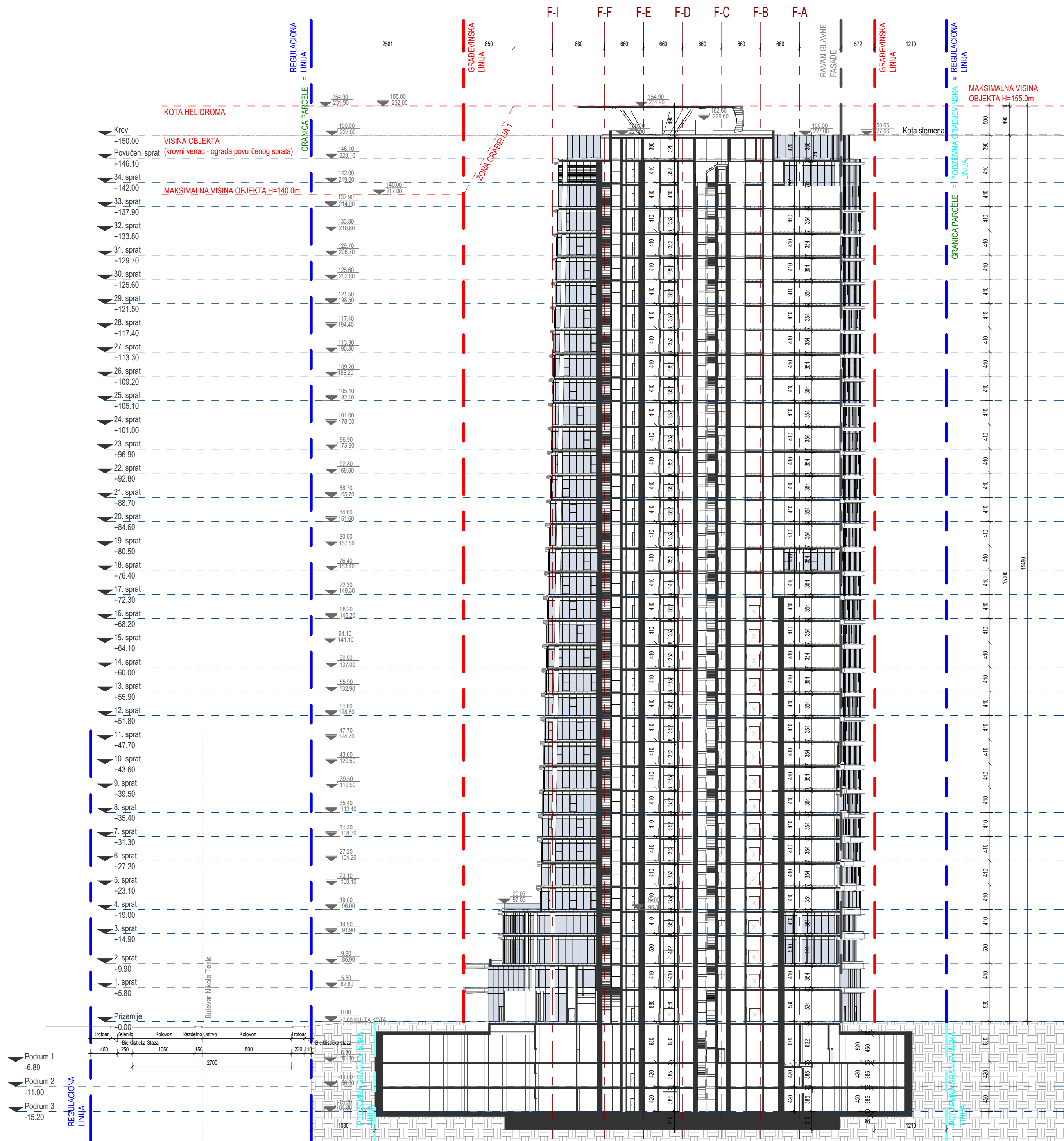
Investitor	Vodeći projektant	Glavni projektant
Danube Riverside d.o.o. Beograd Žanke Stokić 39 11000 Beograd, Srbija	ASMEC Consultants d.o.o. Višnjičeva 19 11000 Beograd, Srbija	Vladimir Perić dipl. grad. inž.
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta	Broj licence
Idejno rešenje - IDR	0 - Glavna sveska	310 F008 07
Naziv objekta	Sifra 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)	10-09/24 KD-B011	
Naziv crteža	Datum	Revizija
Presek 2-2 (poprečni kroz stambenu kulu) - GS	Decembar 2024	R01
Broj crteža	Razmera	List
B011-RMJM-ARCH-ZZZ-SS-A-GS-0006	1 : 500	A2 +



Br.	Opis	Datum
R01	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.
Investitor	Vodeći projektant	Glavni projektant Vladimir Perić dipl. građ. inž.
Danube Riverside d.o.o. Beograd Žanke Stokić 39 11000 Beograd, Srbija	ASMEC Consultants d.o.o. Višnjićeva 19 11000 Beograd, Srbija	
Vrsta tehničke dokumentacije	Oznaka i naziv dela projekta	Broj licence
Idejno rešenje - IDR	0 - Glavna sveska	310 F008 07
Naziv objekta	Šifra projekta	
Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti 3Po+P+4Z+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1 (komercijalni sadržaji), 3Po+P+34+Ps (poslovanje)	10-09/24 KD-B011	
Naziv crteža	Katastarska parcela	
Presek 3-3 (poprečni kroz hotel) - GS	KP 2442/1 K.O. Zemun	
Broj crteža	Datum	Revizija
B011-RMJM-ARCH-ZZZ-SS-A-GS-0007	Decembar 2024	R01
	Razmera	List
	1 : 500	A2 +



+0.00=77.00



Br.	Opis	Datum
R01	IDR - Idejno rešenje	Decembar 2024.
Investitor		
Voditelj projekta		
Glavni projektant		
Vladimir Perić dipl. grad. inž.		
Danube Riverside d.o.o. Beograd		
Žanke Stokić 39		
11000 Beograd, Srbija		
ASMEC Consultants d.o.o.		
Višnjičeva 19		
11000 Beograd, Srbija		
Vrsta tehničke dokumentacije		
Oznaka i naziv dela projekta		
Broj licence		
Idejno rešenje - IDR		
0 - Glavna sveska		
310 F008 07		
Naziv objekta		
Šifra projekta		
Stambeno-poslovni kompleks sa podzemnom garažom, spratnosti		
10-09/24 KD-B011		
3Po+P+42+Ps (stanovanje), 3Po+P+9 (hotel), 3Po+P+1		
Katastarska parcela		
KP 2442/1 K.O. Zemun		
(komercijalni sadržaji), 3Po+P+34+Ps (poslovanje)		
Datum		
Revizija		
Presek 4-4 (poprečni kroz poslovnu kulu) - GS		
Decembar 2024		
R01		
Naziv crteža		
Razmera		
List		
Broj crteža		
1 : 500		
A2 +		
B011-RMJM-ARCH-ZZZ-SS-A-GS-0008		