

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.2-4/2023
20. 02. 2023. године
Београд
Карађорђева 71

Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уставни суд, 14/16, 76/18, 95/18-др. закон и 95/18-др. закон) и чл. 26, 27. и 47. Одлуке о градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22 и 96/22), у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса „*The One*“ фаза 2, на катастарској парцели 2906/26 КО Нови Београд, решавајући о захтеву друштва за архитектуру, урбанизам и инжењеринг „Urbanistiq“ д.о.о. из Београда, Улица Пере Велимировића 50, доноси

РЕШЕЊЕ
О УТВРЂИВАЊУ МЕРА И УСЛОВА
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За потребе израде **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса „*The One*“, фаза 2, на катастарској парцели 2906/26 КО Нови Београд**, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити анализу:

- инжењерскогеолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног стамбено - пословног објекта/ламела и подземних етажа намењених гаражирању возила,
- испуњености критеријума за изградњу високих објеката дефинисаних поглављем 2.1. *Правила за уређење простора* Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) и, с тим у вези, урадити анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високих објеката; у поступку анализе нарочито размотрити:
 - капацитет постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућност додатног оптерећења исте новопланираном изградњом,
 - могућност обезбеђења простора за паркирање (простор за паркирање се мора обезбедити на припадајућој парцели),
 - могућност изградње три планиране подземне етаже намењене гаражама, с обзиром да најнижа подземна етажа мора бити изграђена изнад коте заштитног повлатног слоја у оквиру шире зоне заштите водоизворишта; број подземних етажа планираних ламела дефинисати након извршених детаљних инжењерско-геолошких и хидрогеолошких истраживања,

- могућу висину, тј. потребну удаљеност ламеле О од планираних депаданаса предшколске установе (Ј1-Д2 и Ј1-Д3, укључујући и зелену површину одређену за потребе боравка деце, у блоку 2), како би се спречило осенчавање простора намењеног њиховом боравку; удаљеност наведене ламеле од површина намењених боравку деце требало би да буде једнака њеној двострукој висини, а у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, број 1/19 и 16/22); с тим у вези урадити детаљну анализу осунчања (за четири карактеристична стања у години), односно моделовање засенчења објеката и површина у непосредном окружењу, са посебним освртом на дечије установе и њихова дворишта услед изградње планираног високог објекта;
 - друге критеријуме заштите животне средине дефинисане наведеним ППР-ом;
2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја предметних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:
- 2.1. у циљу заштите вода и земљишта:
- спровођење мера заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08),
 - прикључење објеката на комуналну инфраструктуру и, по потреби, реконструкцију постојећих/изградњу нових инфраструктурних инсталација, у складу са планираним садржајима,
 - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина, платоа/поплочане кровне плоче подземне гараже и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и гараже, и санитарних отпадних вода,
 - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
 - потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже и са саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
 - пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (угоститељски објекти) на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља,
 - квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- 2.2. у циљу заштите ваздуха:
- централизован начин загревања/хлађења планираног објекта/ламела,
 - коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
 - коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH₃(R171) и CO₂(R744) у расхладним уређајима/системима,

- у случају да исто није могуће, тј. да се у наведеним уређајима/системима може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
- формирање дрвореда према саобраћајницама Ђорђа Станојевића и Омладинских бригада; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом,
- озелењавање кровне површине гараже, слободних и незастртих површина на парцели, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;

2.3. у циљу заштите од буке:

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираног објекта/ламела не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и утврђеном акустичком зоном 5, за коју ниво буке износи 65 dB(A) за дан и вече, а 55 dB(A) за ноћ, одређене Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда, број 2/22),
- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним и пословним просторијама, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990,
- хидроцил за повишење притиска воде инсталирати са фреквентном регулацијом;

2.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта/ламела, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“, бр. 25/13 и 40/21-др.закон) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;

3. у планираним подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одводи морају 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 окупљању становника блока (слободне површине намењене одмору и рекреацији, игри деце и сл), као и уз границу парцеле намењене изградњи предшколске установе,
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21),
- систем за контролу ваздуха у гаражи,
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
- спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају истих,
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;

4. трафостанице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
 - одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μ T,
 - одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,
 - у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
 - након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,
 - трафостанице не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
5. обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:
 - предност дати коришћењу агрегата на гас,
 - агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат,
 - у случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоаре за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте течног горива предност дати биодизелу,
 - издувне гасове из агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;
6. обавеза је власника/корисника подземне гараже да успостави ефикасан монито-ринг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
 - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16),
 - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналним система за принудну вентилацију гараже, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др.закон) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, број 5/16);

7. стамбене делове објекта планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања;
8. у деловима објекта намењеним пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истим;
9. локале намењене за промет предмета опште употребе, као и за припрему, служење и продају прехранбених производа, пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), Законом о безбедности хране („Службени гласник РС“, бр. 41/09 и 17/19) и Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС“, број 25/19);
10. обезбедити најмање 50 % слободних и зелених површина на парцели, односно најмање 15 % у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката); обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;
11. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних и слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
12. обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон) и другим важећим прописима из ове области, и то:
 - употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже,
 - рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10),
 - амбалажног отпада,
 - комуналног и другог неопасног отпада,
 - отпада насталог у поступку одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго),до предаје лицу које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;
13. у току извођења радова на изградњи планираног комплекса извођач радова је у обавези да:
 - 13.1. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом,
 - 13.2. обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и

- Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19 и 39/21),
- 13.3. води евиденцију о:
- врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на гарадилишту,
 - издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада),
- 13.4. попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,
- 13.5. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
- 13.6. у случају уредних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

О б р а з л о ж е њ е

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев друштва за архитектуру, урбанизам и инжењеринг „UrbanistiQ“ д.о.о. из Београда, Улица Пере Велимировића 50, за давање услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса „The One”, фаза 2, на катастарској парцели 2906/26 КО Нови Београд. Уз захтев су достављени:

- табеларни преглед урбанистичких параметара за фазу 2 потврђеног урбанистичког пројекта број IX-13 350.15-62/2019 од 11.09.2019. који је потврђен на основу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), за коју се ради нови урбанистички пројекат у складу са ПДР-ом Подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске ("ИМТ"), Градска општина Нови Београд – I фаза („Службени лист града Београда“, бр. 98/22), а параметри се односе на инфраструктурне капацитете локације и
- графички прилози: „Ситуационо-нивелациони план са основом приземља“, Р=1:750 (лист бр.1) и „Ситуациони план са основом крова“, Р=1:750 (лист бр.2);

Дана 17.01.2023. године је, на захтев Секретаријата, електронском поштом, извршена је допуна захтева достављањем:

- Потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословних објеката на к.п. 2906/26 КО Нови Београд број IX-13 350.15-62/2019 од 11.09.2019. године, који је обухватао Фазу 1 и Фазу 2 и
- Анализе и потврде испуњености критеријума за изградњу високих објеката на делу КП 2906/26 КО Нови Београд из 2021. године, која је урађена за потребе предлога корекције нацрта плана детаљне регулације.

Увидом у План детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске ("ИМТ"), Градска општина Нови Београд – I фаза утврђено је да се предметна катастарска

парцела налази у површинама за остале намене планиране за мешовите градске центре М4, у зони више спратности – М4.3.

У зони М4.3 максимална висина венца објекта је 32 m, при чему је, изузетно, дозвољена могућност изградње високих објеката, максималне висине венца до 70 m, кроз израду урбанистичког пројекта, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високих објеката, с тим да максимални индекс изграђености на парцели износи 5,0.

У складу са Решењем којим се одређују зоне санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда, број 530-01-48/2014-10 од 01. 08. 2014. године предметни простор се налази у широј зони заштите изворишта београдског водовода.

На предметној катастарској парцели, површине 19.055 m², планирана је изградња стамбено-пословног комплекса са више објеката у две фазе. У претходном периоду је реализована Фаза 1 на основу правила грађења Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и представља стечену обавезу, с обзиром на то да је за исту исходована Грађевинска дозвола број ROP-BGDU-29318-CPI-6/2020 (инт. бр. IX-20 ф. 351-83/2020) од 11.03.2020. године издата од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске Градске управе града Београда.

Фаза 2 се разрађује новим урбанистичким пројектом и усклађује са ПДР-ом подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске ("ИМТ"), Градска општина Нови Београд – I фаза. Израда новог Урбанистичког пројекта који обухвата део катастарске парцеле 2906/26 КО Нови Београд, у делу који је планиран за Фазу 2, приступило се у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације, провере могућности изградње, капацитета и будућих прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру и усклађивања са важећим планом детаљне регулације.

Планирана спратност предметног стамбено - пословног комплекса је од ЗПО+П+9 до ЗПО+П+19+Пс. Комплекс се састоји из четири ламеле и то: Ламеле Н (П+9), Ламеле О (П+19+Пс), Ламеле П (П+9) и Ламеле Р (П+9), чија је намена вишепородично становање са комерцијалним садржајима. Пословање је заступљено у приземљу свих ламела и на првом, другом и трећем спрату ламеле О. Остварен број функционалних јединица је 326 станова, 8 локала и 4 пословна простора.

За све четири ламеле апсолутна кота 75.10 усвојена је као релативна кота ± 0.00. Ово је уједно и кота платоа са које се приступа стамбеним и пословним улазима и локалима свих ламела и одговара коти њихових приземља. Пешачки приступи стамбеним улазима, пословном улазу и локалима омогућени су из улица Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића, са унутрашњег уређеног платоа и са Интерне саобраћајнице (изграђене у оквиру Фазе 1).

Три планирана подземна нивоа намењена су за гаражирање возила, техничке просторије и остале помоћне просторије.

Предвиђено је опремање објекта свим неопходним инсталацијама за његово функционисање: електро-енергетске, термо-техничке и сигналне и телекомуникационе инсталације као и инсталације водовода и канализације. Пројектом је предвиђено загревање стамбеног дела комплекса даљинским грејањем, док ће се пословни део грејати/хладити вршити из обновљивих извора енергије (топлотне пумпе – VRF/VRV).

Имајући у виду наведено, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса

„The One,, фаза 2, на катастарској парцели 2906/26 КО Нови Београд, а применом одредаба члана 34. Закона о заштити животне средине - одлучио је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења допуштена је жалба у року од 15 дана од дана обавештавања странке о решењу. Жалба се изјављује Министарству заштите животне средине, а подноси се преко првостепеног органа. Републичка административна такса за жалбу у износу од 490 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/03, 51/03-исправка, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 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, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21 и 138/22), плаћа се на рачун број: 840-742221843-57, позив на број: 97 50-501 (сврха: републичка административна такса, прималац: Буџет Републике Србије).

Решено у Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, под V-04 број 501.2-4/2023 дана 20. фебруара 2023. године.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

ПОДСЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА



Проф. др Јасмина Маџаљ