



Република Србија
МИНИСТАРСТВО
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Број: 001884748 2025

Датум: 26.06.2025. године

Београд

На основу члана 7. тачка 1. и члана 14. став 5. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 – одлука УС), чл. 6. став 1. Закона о министарствима („Службени гласник РС“, број 128/20, 116/22 и 92/2023- др. закон), као и чл. 23. став 2. и чл. 24. став 3. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 47/18, 30/18 - др. закон), решавајући по захтеву носиоца пројекта, Danube Riverside DOO Београд, Ул. Жанке Стокић 39, 11000 Београд, за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, Александар Дујановић, државни секретар Министарства заштите животне средине, по решењу о овлашћењу број: 002090484 2025 14850 009 005 020 092 од 06.05.2025. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

- 1. ПОТРЕБНА ЈЕ израда Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта:** Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.
- 2. ОДРЕЂУЈЕ СЕ ОБИМ И САДРЖАЈ** Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, у складу са чланом 22. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24) и чл. 2-10. Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/2005).
- 3. Обавезује се да детаљно обради кумулативни утицај пројекта и других спроведених, одобрених или планираних пројеката, на географском подручју места извођења пројекта.**
- 4. Уз студију о процени утицаја прилажу се сви услови и сагласности других надлежних органа и организација у складу са посебним законом, а нарочито:** Локацијски услови, Услови Завода за заштиту природе и Завода за заштиту споменика културе, Водни услови, мишљење ЈКП Водовод о евентуалним зонама заштите изворишта, сагласност МУП – а и др.
- 5. Носилац пројекта дужан је да, у року од годину дана од дана коначности овог решења, поднесе Захтев за давање сагласности на Студију о процени утицаја пројекта на животну средину из тачке 2. овог решења.**
- 6. У складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи** („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Идејни

пројекат се израђује и за потребе изградње објеката и извођења радова за објекте из члана 133. овог закона, у ком случају подлеже стручној контроли од стране ревизионе комисије. Потребно је да носилац пројекта достави овом органу информацију о извршеној стручној контроли идејног пројекта од стране ревизионе комисије, као и извештај исте, уколико постоји.

7. У студији се дају подаци о пројекту на основу којих је израђена студија, као и подаци о законској регулативи која је коришћена при изради студије.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Носилац пројекта Danube Riverside DOO Београд, Ул. Жанке Стокић 39, 11000 Београд, поднео је Министарству заштите животне средине уредан Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, заведен под бројем 001884748 2025 од 15.04.2025. године.

Уз захтев су приложени попуњени упитници за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину као и следећа неопходна документација:

-Локацијски услова ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 од 03.02.2025. године, заводни бр. 000249463 2025 14810 005 001 000 001 издатих од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

-Решење Завода за заштиту природе Србије под 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године;

-Графички прилози са ситуационим планом, као и приказ микро и макро локације;

-Водни услови, број: 72 од 03.01.2025, издатих од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава-Дунав“

-Услове за предузимање мера техничке заштите, Завода за заштиту споменика културе Града Београда, број подпроцеса: ROP-MSGI-37317-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 17.12.2024. године

-Доказ о уплати републичке административне таксе.

На основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) утврђени су пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја - Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину - Листа II.

Увидом у достављену документацију утврђено је да се предметни пројект налази на Листи II, под тачком 12-Инфраструктурни пројекти/подтачка 1. Пројекти урбаног развоја: - трговачки, пословни и продајни центри – укупне корисне површине веће од 60.000 m²; и - надземни или подземни паркинг – капацитета 1.000 места или више.

Одређује се обим и садржај Студије о процени утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, уз обавезу носиоца пројекта да Студију изради у свему према чл. 22. Закона

о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, 94/24) и чл. 1-10 Правилника о садржини студије о процени утицаја на животну средину («Сл. гласник РС» 69/05).

Поступајући по предметном захтеву овај орган је обавестио заинтересоване органе, организације и јавност, организовао јавни увид и обезбедио доступност података из захтева и документације носиоца пројекта, у складу са чланом 14. став 1. и чланом 39. Закона о процени утицаја на животну средину. Поднети захтев је објављен у дневном листу „Новости“ дана 24.04.2025. године и на службеном сајту Министарства <http://www.ekologija.gov.rs/obavestenja/procena-uticaja-nazivotnusedinu>.

У законском року, извршен је један јавни увид у просторијама Министарства заштите животне средине, и то 19.05.2025. године, а на адресу Министарства стигли су следећи коментари:

- „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“:

ПОДНОСИЛАЦ: „Регулаторни институт за обновљиву енергију и животну средину“, удружење са седиштем у ул. Доситејева бр.30/3, у Београду, чији је законски заступник Мирко Поповић

I Захтев не садржи све елементе прописане Законом о процени утицаја на животну средину и Правилником који регулише његову садржину

1. У Захтеву се не разматрају утицаји припремних радова на реализацији пројекта на животну средину

У складу са чланом 4. став 4 Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024) Предмет процене утицаја су и пројекти који сами или заједно са другим изведеним, одобреним или планираним пројектима, могу да имају значајан утицај на животну средину имајући у виду нарочито њихову величину, особине или место извођења.

- Чланом 2. став 1 тачка 3 (2) Закона о процени утицаја на животну средину, пројекат је дефинисан као:
 - изградња објекта, реконструкција објекта, извођење радова на објекту, проширење капацитета или престанак рада, уградња;
 - планирање, изградња или извођење више временски или просторно повезаних објеката, захвата и/или сложених система који представљају јединствену економску и/или техничко-технолошку целину, који се сматрају једним пројектом у смислу овог закона,

Предмет процене утицаја су они пројекти чије је извођење, односно употреба, регулисана прописима којима се уређује планирање и изградња.

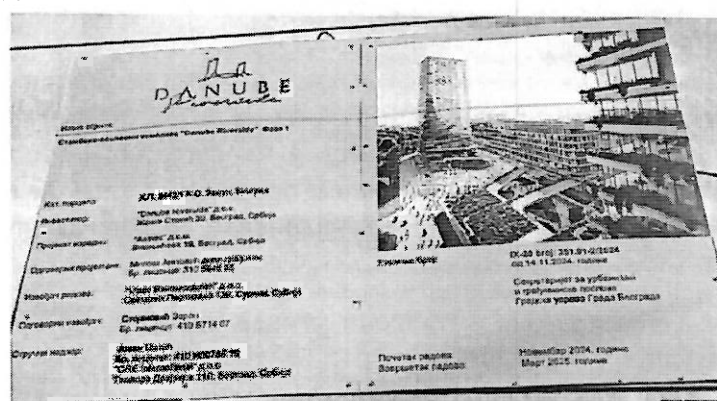
Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) утврђује да је (29) изградња објекта скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта.

Чланом 2. став 1 (54) Закона о планирању и изградњи, дефинисано је да су припремни радови радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, изменштање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, одвожење употребљеног грађевинског

материјала, односно грађевинског отпада на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне оgrade, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови, наглавне зграде, постељица и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора.

Подносилац указује на чињеницу да је законом дефинисано да радови који су вршени на рушењу постојећих објеката представљају припремне радове И саставни су део реализације пројекта. С тим у вези, активности које су вршене на уклањању постојећег хотела „Југославија” морају представљати претходне радове на реализацији пројекта И као такав требало је бити обухваћен Захтевом, на шта недвосмислено упућује Закон о процени утицаја.

Такође, на приложеном Листу катастра непокретности бр. УОП-И:216-2024 године, издатог од стране јавног бележника Милице Рељић, као И на портал е-катастар јавни приступ, на катастарској парцели бр.2442/1 К.О.Земун, евидентиран је објекат бр.1 Зграда туризма – хотел „Југославија” (површина подземно 11334,64м² И надземно 40635,15м²), чији правни статус: објекат преузет из земљишне књиге I портал геосрбија.а3 представљен је као постојећи објекат на парцели.Даље, грађевинска табла која је била постављена током извођења активности на уклањању објекта хотел „Југославија“, носила је назив објекта: "Danube Riverside I Фаза", извођење радова одобрено Решењем: IX-20 бр. 351.912/2024 од 14.11.2024. године те је за почетак извођења радова одређен новембар 2024. а за завршетак радова март 2025. године.



Слика: градилишна табла; Извор: Снимак екрана, Youtube канал-BeogradCREATIVE

У поглављу 3.1. Назив, опис и карактеристике планираног Пројекта Захтева, наведено је:

Предмет процене утицаја на животну средину јесте реализација Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, Град Београд. Реализација стамбено-пословног комплекса је планирана на локацији некадашње зграде хотела „Југославија“, а за потребе реализације Пројекта, претходне активности подразумевају уклањање објеката са локације. У претходном периоду израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења за: рушење комплекса објеката хотела „Југославија“ спратности под+П+8 са анексима спратности под+П+1+Пс, П+3, П+2, П+1 и сут+П1, објекат бр.1 Булевар Николе Тесле бр.3 кп. бр. 2442/1 КО Земун бр. 524/2-24 од марта 2025. године, све у складу са законским одредбама; План садржи прецизне смернице за управљање отпадом насталим током грађевинских активности током рушења објеката хотела „Југославија“.

У складу са претходно наведеним, Подносилац указује на потребу допуне, односно детаљног разматрања и процене утицаја изведених припремних радова, односно

активности на уклањању постојећег објекта хотела „Југославија“, а који су као саставни део пројекта, морали бити део Захтева, и обавезан прилог документационој основи.

У прилог истакнуте законске обавезе разматрања засебних делова пројекта, односно у конкретном случају, извођења припремних радова, у склопу јединствене студије о процени утицаја на животну средину, говори и сама пракса надлежног органа. С тим у вези, одлучујући по захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за пројекат припремних радова у оквиру пројекта повећања капацитета топионице бакра у оквиру комплекса „Serbia Zijin Copper“ д.о.о. Бор, Министарство заштите животне средине донело је Решење број 353-02-2526/2020-03 од 26.01.2021. године, којим је одбачен захтев носиоца пројекта, и у ком је, између осталог, надлежни орган утврдио да:

С обзиром на то да припремни - земљани радови - ископ за изградњу/доградњу/реконструкцију не представљају самостални пројекат, да нису сами себи циљ већ саставни део реализације ширег, целокупног пројекта, да према Закону и Правилнику студија о процени утицаја обавезно садржи и опис припремних радова [...] донета је одлука као у изреци [...]

У наставку образложења предметног Решења о одбацивању захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежни орган је истакао и следећу инструкцију упућену поменутом носиоцу пројекта (да је потребно поднети): студију о процени утицаја на животну средину урадити за цео пројекат [...] а не парцијално за поједине радове у склопу тог пројекта.

Имајући у виду наведено, Подносилац нарочито указује да је надлежни орган, по службеној дужности и по сили закона, дужан да води рачуна о својим раније донетим одлукама у чињенично и правно битно сличним ситуацијама, те се приликом одлучивања у овој правној ствари, указује на ту законску околност. Одступање од напред наведеног је изузетно могуће, уз посебно образложење за такво поступање, све у складу са чланом 141. став 4 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16, 95/18 и 2/23).

Одговор обрађивача:

Предмет процене утицаја, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: Број предмета: ROP-MSGI37317-LOC-5/2025, Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, је Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Наведени Локацијски услови се не односе на активности и радове који су претходили планираној изградњи, односно не односе се на рушење објекта и припремне радове на предметној грађевинској парцели.

У поднетом Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину предмет разматрања јесу активности које се односе искључиво на фазну изградњу планираног стамбено-пословног комплекса, на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, на терену који је у претходном периоду припремљен за реализацију грађевинских радова.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.91-

2/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности ПО+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;

- за рушење предметног објекта, урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riverside“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Припремни радови, који су обухватили рушење постојећих објеката на предметној локацији, реализовани су као засебна активност и за исте је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), спроведен поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

За изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења и на исти је исходовано Решење о сагласности Министарства заштите животне средине Број: 19-00-00132/2015-06 од 11.02.2025.године.

Закључак: На основу напред наведеног, сви припремни радови у целини су реализовани пре покретања предметног поступка, а предметни Захтев поднет је искључиво за фазну реализацију предметног Пројекта, односно фазну изградњу објеката на већ припремљеном терену, у складу са Чланом 4. став 1. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр.94/24).

У претходном периоду, у оквиру посебне процедуре, за потребе реализације припремних радова на предметној локацији, израђени су пројекти и исходована су одговарајућа решења, и то:

- Пројекат рушења објекта бр. 2316/0.1 од новембра 2024. године, израђен од стране „ASMEC Consultants d.o.o.“, са потврдом о извршеној техничкој контроли бр. 171-01/1124 од 06.11.2024. године, издатој од стране овлашћеног вршиоца техничке контроле, предузећа „CRE internacional doo“;
- Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.912/2024 од 14.11.2024.године, којим се одобрава уклањање објекта туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат бр. 1, спратности По+П+8, на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, на адреси Булевар Николе Тесле бр. 3, у Београду;
- Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о грађевинској дозволи бр. 001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MSGI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025. године, којим се одобрава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на делу катастарске парцеле бр. 2442/1 КО Земун, општина Земун, град Београд;
- Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, на поднет Захтев о потреби процене утицаја на животну средину припремних радова за предметни Пројекат, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Сви припремни радови су спроведени у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Законом о процени утицаја на животну средину Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), осталим секторским законима и подзаконским актима.

2. У захтеву нису адекватно анализирана заштићена подручја

Према подацима приложених Услова заштите природе 03 бр.021-4868/2 од 24.12.2024. године Завода за заштиту природе Србије, локација планираног Пројекта на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи (Сл.гласник РС,бр. 102/10).

Такође, поглављу 2.1.2.Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима Захтева, наводи се: Реализација пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплелкса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+Пс (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+Пс (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београда је прихватљива и еколошки одржива, уз поштовање и примену:

- мера заштите животне средине за изградњу високих објеката, посебно са аспекта могућих утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, природне вредности простора: реке Дунав са приобаљем (еколошки коридор међународног значаја ЕМРС), заштићено природно добро „Велико Ратно острво“, Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“

Подносилац указује да је неадекватно и непотпуно представљене мере и услови градње којима би могла бити угрожена оближња природна окружења локације и заштита истих, с обзиром да се обала реке Дунав, која представља еколошки коридор међународног значаја и међународно подручје од значаја за заштиту птица „Ушће Саве у Дунав“, налазе на свега 70 метара од пројекта, и Предела изузетних одлика „Велико Ратно Острво“ на око 300м.

Одговор обрађивача

Предмет поступка је Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд и исти је урађен, у складу са прописаним садржајем и условима ималаца овлашћења.

У фази планирања предметне просторне целине, урађен је План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) и Извештај о СПУ (V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године), извршена је анализа свих ограничења, посебно са аспекта заштите природе, у складу са условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године.

Доказ да је планирана намена у планском документу у складу са прописаним условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године, је позитивно Мишљење Завода за заштиту природе IX-03 бр.350.1-1212/24 од 10.05.2024.године на Нацрт Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, чиме је потврђено да су сви услови и мере прописани Решењем Завода за заштиту природе испоштовани интегрисани у плански документ. Такође, и на Извештај о Стратешкој процени утицаја План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун је добијено позитивно Мишљење V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

У складу са напред наведеним, намена површина, правила грађења и уређења као и мере заштите природе су испоштовани у планском документу и у складу су са условима Завода за заштиту природе Србије и исто је и саставни део Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја о потреби процене утицаја на животну средину за планирани Пројекат.

Према приложеним условима Завода за заштите природе бр. 03-0214868/2 од 24.12.2024. године, утврђено је да се локација планираног Пројекта не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи (Сл.гласник РС,бр. 102/10).

У Поглављу 2.1.2. Захтева, анализирани су локацијске и просторне специфичности предметне зоне, те је констатовано да се у непосредном и ширем окружењу локације планираног Пројекта налазе природне вредности од међународног и националног значаја, као што су река Дунав са приобаљем (међународни еколошки коридор ЕМРС), Предело изузетних одлика „Велико Ратно острво“ и Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“. Управо из тог разлога, и поред чињенице да сама локација није у заштићеном или еколошки значајном подручју, у Захтеву су предложене и формулисане мере и услови заштите животне средине приликом изградње високих објеката, како би се обезбедила заштита и превенција значајних утицаја на заштићена подручја и природне вредности у непосредном окружењу.

Сходно томе, напомињемо да је извршена процена и прописане мере у потпуности усклађене са условима Завода за заштиту природе Србије, а да је обрађивач у циљу превенције свих потенцијалних утицаја у Захтеву предложио конкретне мере заштите током изградње.

Обрађивач сматра да су у оквиру ове фазе поступка процене утицаја, односно у оквиру поднетог Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, сви потенцијални утицаји предметног Пројекта идентификовани, обухваћени и адекватно анализирани, у складу са планским основом, условима имаоца јавних овлашћења, као и у складу са важећом законском и подзаконском регулативом, све у циљу очувања природних вредности простора и спречавања евентуалних негативних утицаја на животну средину.

3. У Захтеву нису адекватно анализирани кумулативни утицаји

У поглављу бр. 3.3. Могуће кумулирање са ефектима других пројеката Захтева представљено је да су могућа кумулативна дејства са већ реализованим пројектима у окружењу, могу се дати на основу анализе и карактеристика предметног и осталих пројеката, могућих утицаја из окружења и вредновања могућих узајамних утицаја.

Након представљене кратке анализе утицаја на животну средину, нарочито на емисије у ваздух и емитовање буке током реализације и коришћења пројекта, израђивач Захтева закључује да се не очекују значајни утицаји на квалитет и капацитет животне средине, односно не очекују се кумулативни и синергетски утицаји у предметној просторној и урбанистичкој целини, непосредном и ширем окружењу.

Подносилац указује Носилац пројекта у Захтеву није анализирао пројекте који су планирани у непосредној околини, попут:

- реализација пројеката и активности планиране на основу потврђеног Урбанистичког пројекта парка „Ушће“, од којих је најближи пројекат изградње Природњачког музеја, на суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун;
- Изградња и постављање канализационе црпне станице КЦС1 „Ушће-нова“, на суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун;
- пројекат за реконструкцију инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, такође на суседној кп.бр. 1138/4 К.О. Земун, за које је поднет захтев за издавање локацијских услова;
- пројекат за изградњу мреже хидрометеоролошких станица дуж река Дунав и Сава, на кп.бр. 2636 К.О. Земун, за које је поднет захтев за издавање локацијских услова.

Подносилац указује да је неопходно анализирати евентуалну истовремену реализацију набројаних пројеката у непосредној околини, који могу имати негативне последице по животну средину, нарочито на површинске и подземне воде, емитовање штетних материја у ваздух и емитовање буке услед интензивног рада механизације, угрожавање постојеће стабилности земљишта услед реконструкције обалоутврда или угрожавање постојећих зелених површина.

Одговор обрађивача

У оквиру ове фазе поступка, односно на нивоу Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, извршена је прелиминарна анализа могућих кумулативних утицаја планираног Пројекта у Поглављу 3.3. Захтева. Сходно

методолошким оквирима, односно прописаној методологији за израду предметног Захтева који представља полазну фазу поступка процене утицаја, кумулативни утицаји су сагледани у контексту тренутно расположивих података о реализацији и карактеристикама Пројекта, као и података о другим већ реализованим пројектима у ширем окружењу.

Иако кумулативни утицаји са другим планираним пројектима у окружењу нису детаљно обрађени у оквиру поднетог Захтева, напомињемо да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.94/24). Уколико надлежни орган донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка биће спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергетских утицаја, са обухватом који ће обухватити и постојеће, одобрене и планиране пројекте у ширем и непосредном окружењу.

У том смислу, уколико се у наставку поступка приступи изради Студије о процени утицаја на животну средину, сви потенцијални кумулативни утицаји, укључујући оне који се односе на квалитет ваздуха, буку, земљиште, површинске и подземне воде, као и на просторне и еколошке вредности у окружењу, биће размотрени и вредновани у складу са расположивим подацима, техничком документацијом и важећом законском регулативом.

4. У Захтеву нису адекватно анализирани утицаји пројекта на режим подземних вода, као и утицаји режима подземних вода на сам пројекат

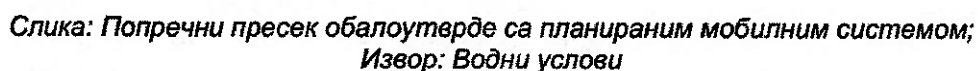
У поглављу бр. 6.1.2. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде Захтева, наведено је: С обзиром на близину реке Дунав, ниво подземних вода може бити велик. Када се изводе радови који подразумевају ископавање великог простора, као што је подземна гаража, може доћи до поремећаја у стабилности водених слојева, што доводи до промене нивоа подземних вода. Неопходно је обезбедити мониторинг подземних вода пре, током и после изградње како би се пратио ниво и квалитет вода у том подручју, као и примењивати техничка решења приликом изградње подземних гаража.

На питање бр. 14. у оквиру приложеног упитника које гласи: Да ли на локацији или у близини локације постоје површинске или подземне воде које могу бити захваћене утицајем пројекта? дат је одговор: ДА, уз образложење: С обзиром на близину реке Дунав, ниво подземних вода може бити велик. Када се изводе радови који подразумевају ископавање великог простора, као што је подземна гаража, може доћи до поремећаја у стабилности водених слојева, што доводи до промене нивоа подземних вода. Неопходно је обезбедити мониторинг подземних вода пре, током и после изградње како би се пратио ниво и квалитет вода у том подручју, као и примењивати техничка решења приликом изградње подземних гаража.

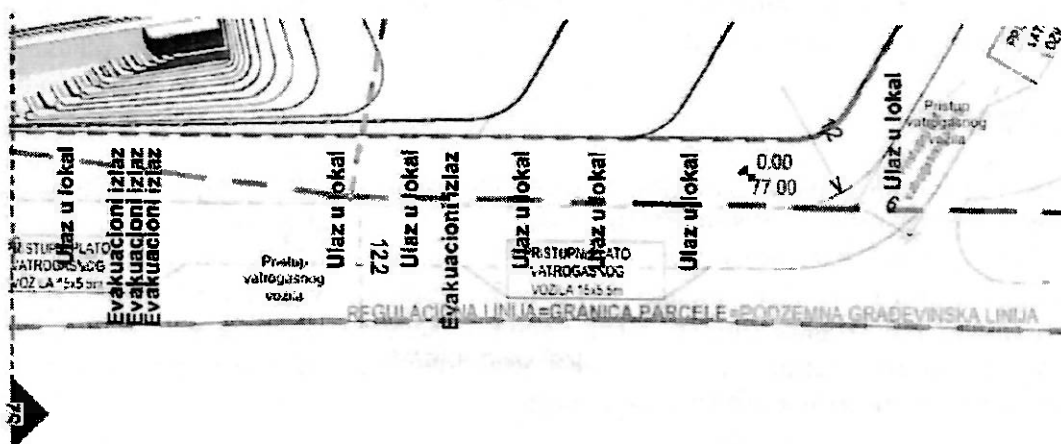
Такође, на питање 27. упитника: Да ли је локација пројекта угрожена земљотресима, сагењањем земљишта, клизиштима, ерозијом, поплавама или повратним климатским условима (на пример температурним разликама, маглом, јаким ветровима) који могу довести до проузроковања проблема у животној средини од стране пројекта? дат је одговор: С обзиром на подручје седимента и типове порозности у њима, као и вода, јер су оне у последњем поплавном таласу палиле круну насипа, а 1981. године, на узводним нижим котама кеја, преливале су у терен.

Према елаборату геодетских радова, постојећи објекат Хотела Југославије имао је једну подземну етажу, док планирани Пројекат има 3 подземне етаже, укупне дубине ди 15.20м, односно 61.80мнм апсолутне надморске висине.

ДЕСИНА ДЕСНЕ ОБАЛЕ ДУНАВА КОД ХОТЕЛА "ЈУГОСЛАВИЈА"
(СТАЉ ПО КЕЛУ КМ 1-800-2-800)



Такође, на графичком прилогу Ситуациони план са основним параметрима Идејног решења бр. IDR - 10-10/24 KD-B011-0 израђен од стране ASMEC Consultants d.o.o. Вишњићева 19 из Београда, приложеног уз Захтев, приказано је да се граница парцеле се поклапа са регулационом линијом која се истовремено подудара са подземном грађевинском линијом, при чему је дозвољена изградња подземних гаража на самој граници парцеле.



11

Како је дефинисано Водним условима под тачком 4.16: *Минимални размак будућих објеката (ово подразумева паркинге, као и заштитне ограде) од постојеће обалоутврде мора да буде минимум 5 м, како би се омогућило несметано одржавање водног објекта. Међутим, подземне етаже објекта у којима у смештени сви паркинг капацитети приближени су на мање од 5м, односно подземна грађевинска линија преклапа се са границом парцеле и системом одбране од поплава.*

У Плану детаљне регулације Блока 11 и Блока 10 ГО Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 113/24), у поглављу Хидрогеолошке одлике терена, наведено је да је најчешћа кота нивоа подземних вода у приобаљу реке око 73,00 мнв са осцилацијама +/-0,50 м.

Такође, у поглављу Инжењерско-геолошка рејонизација терена Плана детаљне регулације, напоменуто је да висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1м и условљава потпуну заштиту објеката од подземних вода током експлоатације. При пројектовању треба узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону.

На суседној парцели бр. 1138/4 К.О. Земун, планирани су радови на два различита пројекта за које је започета процедура издавања локацијских услова: Изградња система хидрометеоролошких станица дуж река Дунав и Саве и реконструкција инфраструктуре на Дунавском кеју у Београду, а који се посматрају као засебни пројекти.

На основу свега наведеног, Подносилац указује да је за потребе израде Плана детаљне регулације, утврђено да се предметна локација сврстава у рејон са високим нивоом подземних вода, услед чега може доћи до неповољних услова при извођењу ископа дубљих од 1м, као и да је сврстана у подручје које се сматра ризичним за случај стоогодишњих вода. У складу са тим, неопходно прецизно истражити хидрогеолошке карактеристике локације и представити актуелну коту нивоа подземних вода и извршити одговарајуће прорачуне стабилности планираних објеката, нарочито услед измењених климатских промена, које могу условити висок интензитет и количину падавина у кратком временском периоду. Такође, подносилац предлаже допуну поглавља 3.0. Назив, опис и карактеристике пројекта у току целокупног трајања пројекта, укључујући и радове на његовом затварању, односно уклањању у коме нису представљени методи, технологије и инжењерски захвати којима би се обезбедило ископавање за потребе реализације три подземне етаже и хидроизолациона заштита предметног објекта од евентуалног плављења у току изградње и касније у току коришћења објекта и израду посебне анализе осетљивости пројекта на хидролошке услове локације

Одговор обрађивача

За детаљније разматрање хидрогеолошких карактеристика локације, као и утицаја високог нивоа подземних и површинских вода током ископа и функционисања подземних етажа, обрађивач истиче да је у оквиру ове фазе поступка, односно у оквиру израде Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, извршена идентификација и сагледавање наведених утицаја у складу са степеном разрађености техничке документације, односно Идејног решења и расположивим просторним и планским подацима.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/24), предметни Захтев представља полазну фазу поступка процене, у којој се врши прелиминарна идентификација потенцијалних утицаја Пројекта, а детаљне техничке анализе и прорачуни, укључујући и хидрогеолошка истраживања, прорачун нивоа подземних вода, стабилности ископа и предвиђање адекватних хидроизолационих мера заштите објекта, биће предмет израде и анализе у оквиру наредне фазе

поступка, односно Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Идејног пројекта, Пројекта за грађевинску дозволу, уколико надлежни орган донесе одлуку о њеној изradi.

5. У захтеву није адекватно анализиран степен саобраћајног оптерећења

У поглављу 3.2. Величина и капацитет пројекта дата је табела бр.2 основни подаци о локацији и објектима, на коме је представљен број паркинг места од 2178 места и то Ниво - 1: 620ПМ Ниво -2: 772; Ниво -3:786 за потребе сва три планирана објекта.

Чињеница да је присутна саобраћајница Булевар Николе Тесле, оцењена као фреквентна, да је према условима Секретаријата за јавни превоз Градске управе града Београда ХХХ-03 бр. 346.9-157/2024 од 03.01.2025. године, дефинисана укупна часовна фреквенција возила ЈТП дуж улице Булевар Николе Тесле (линије 15, 84, 704, 706, 707) износи 38.02 возила на час, на интервалу средњег возила од 1.58 минута, те и да је могућ интензитет великог броја возила у току одређених временских периода та и из комплекса, указује да је неопходна израда прецизне анализе саобраћајног оптерећења предметне саобраћајнице у пуном капацитету коришћења пројекта. Такође, потенцијално саобраћајно оптерећење, у кратком временском периоду, може се одразити на стање животне средине, услед емитовања штетних гасова у ваздух у количинама које, не могу бити евидентирани без прецизних наменских мерења.

У упитнику, на питање бр. 17: *Да ли на локацији или у близини локације постоје транспортни правци који могу бити загушени или који проузрокују проблеме по животну средину, а који могу бити захваћени утицајем пројекта?* Одговорено је:

Фреквентна саобраћајница Булевар Николе Тесле тангира са западне стране, непосредно уз границу локације. При извођењу радова мора се водити рачуна како не би дошло до загушења саобраћаја због ангажовања механизације. Нема значајних последица са овај аспект.

Подносилац указује да се оваквим одговором, потврђује чињеница да је Захтевом одређен утицај саобраћајних прилика само у фази извођења радова, али не и након њиховог завршетка, односно током коришћења објекта.

Одговор обрађивача:

У оквиру поднетог Захтева, у Поглављима 6.1.1. утицаји који потичу од очекиваних емисија у ваздух и Поглављу 6.2. Утицаји који потичу од очекиване буке и вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења, светлости и топлоте, а који се односе на процену утицаја током фазе редовног рада Пројекта, анализирани су утицаји на квалитет ваздуха и нивое буке услед повећања саобраћајних активности, а на основу расположивих података о капацитетима планираних паркинг места и очекиваног повећаног саобраћајних токова на локацији и предметној зони.

С обзиром на обим и карактер ове фазе поступка, односно фазу одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, није приступљено изради детаљне анализе оптерећења саобраћајних токова и процене капацитета саобраћајне мреже, већ је урађена идентификација утицаја у складу са степеном разрађености документације (Идејног решења) и важећом методологијом.

Уколико надлежни орган донесе одлуку о обавези израде Студије о процени утицаја на животну средину, у оквиру наредне фазе поступка, биће извршена детаљна анализа саобраћајног оптерећења очекиваног интензитета саобраћаја у пуном капацитету коришћења планираних садржаја, као и процена утицаја на саобраћајну

инфраструктуру и стање животне средине, у складу са важећом регулативом и стандардима из области саобраћајног инжењеринга и урбанистичког планирања.

6. Није анализиран утицај на птице приликом коришћења хелидрома

У поглављу бр. 2.1.2. Осетљивост животне средине на географском подручју које може бити изложено утицајима наводи се да је анализом посебне осетљивости и степена угрожености простора, утврђено да се у непосредном и ширем окружењу планираног објекта налазе осетљиве зоне које потенцијално могу бити изложене утицајима планиране изградње, међу којима су:

- подручје високе густине становања у Блоку 11, које је осетљиво на пораст буке, загађење ваздуха и оптерећење инфраструктуре;
- реку Дунав са приобалним појасом, као природни водни ресурс и значајан еколошки коридор;
- еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“, које представља важно станиште за птице и друге врсте, те захтева пажљиво управљање утицајима;
- заштићено природно добро „Велико Ратно острво“, које ужива посебан режим заштите и захтева строго придржавање мера прописаних законском регулативом у области заштите природе.

Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“ бр. RS0171BA дефинисано је Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10), и у прилогу бр. 3 Мере заштите еколошке мреже, дефинисано је:

8) На местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста.

У условима Директората цивилног ваздухопловства бр. 4/3-10-0425/20240002 од 26.12.2024. године, наведено је следеће:

На кровове наведених кула, на највишој тачки, потребно је поставити по једну блинкајућу (флеш) светлост, беле боје, високог интензитета „тип А4“, за обележавање препрека у ваздушном саобраћају, на начин да светлосни сноп покрива 360° око објекта у хоризонталној равни сходно Правилнику о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 39/21 и 25/24).

Учесталост блинкања мора да буде у распону од најмање 40 до највише 60 у минути. Минимални интензитет светлости треба да износи $200.000 \text{ cd/m}^2 \pm 25 \%$ 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 светлости треба да износи од 3° до 7° у односу на хоризонталну раван. Интензитет исјавања светлости мора да буде 100% под углом од 0°, од минимално 50% до максимално 75% под углом од -1° и максимално 3% под углом од -10° у односу на хоризонталну раван.

На међуспрату, на половини висине објекта (стамбена и пословна кула), треба поставити светлост средњег интензитета „тип Ц“, на страни до реке.

Такође, у посебним условима се напомиње: Локација за потребе изградње стамбено-пословног комплекса на к.п. 2442/1 КО Земун налази се у обухвату условно-забрањене зоне летења LYR8, која обухвата ваздушни простор изнад копна до висине од 3000 м (9900 ft) и представља забрањен улазак, излазак и летење у дефинисаном ваздушном простору осим за специјалне летове са одобрењем.

У поглављу 6.2. закључује се да емисија топлоте и светлости нису карактеристични за предметни Пројекат, те из тог разлога нису разматрани као фактори угрожавања животне средине.

На основу свега наведеног, Подносилац указује да представљени услови за реализацију хелиодрома могу представљати баријеру и ометати миграцију птица и њихових оближњих станишта на подручју ушћа Саве у Дунав и Великом Ратном острву, а која представљају подручја од међународног значаја за заштиту птица.

Даље, Подносилац истиче да како се, према условима Директората цивилног ваздухопловства, локација пројекта сврстава у зону условнозабрањеног летења, те припада ваздушном простору за специјалне летове са одобрењем, потребно је представити очекивани број слетања и узлетања којим би се оправдавала идеја реализације хелиодрома, уколико није могуће испунити све потребне услове безбедности и очувања постојећег стања животне средине локације и непосредне близине.

Одговор обрађивача

Још на нивоу Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр. 113/24) дефинисано је да је дозвољено планирати инфраструктуру хелидрома на крову објекта планираног комплекса, а у свему према условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије бр. 4/3-100425/2024-0002 од 26.12.2024. године и Решења 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године Завода за заштиту природе Србије.

Планирана инфраструктура хелидрома, у складу са техничком документацијом, представља инфраструктурни објекат од ограниченог интензитета коришћења, те се не очекује значајно нарушавање услова животне средине, као ни значајан утицај на становништво и орнитофауну.

Планирање хелидрома на локацији део је концепта мултифункционалности комплекса и усклађено је са важећим урбанистичким и безбедносним стандардима.

У Поглављу 6.2. Захтева, обрађен је утицај буке на животну и друштвену средину, при чему је констатован и утицај буке од функционисања хелидрома. Утицај је сагледан у општем оквиру, уз примену свих услова и мера које је надлежни орган дефинисао у поступку.

Уколико надлежни орган у овом поступку процене утврди обавезу израде Студије о процени утицаја на животну средину, сви аспекти утицаја хелидрома, укључујући и утицај на орнитофауну биће детаљније разрађени и анализирани

7. У захтеву није приказан отпад који настаје реализацијом пројекта

У поглављу 3.5 Захтева наводи се да ће, између осталог, настајати "отпад од грађења и рушења (грађевински отпад)", као и да ће "настали отпад, потенцијални вишак земље из ископа и грађевински шут који настаје као последица грађевинских радова, бити евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом", након чега извештај Захтева закључује да "уз строго поштовање законских прописа, мера превенције, отклањања, минимизирања и својеврсна у законске оквире, управљање отпадом при реализацији предметног Пројекта и редовног функционисања корисника простора је еколошки прихватљиво и за локацију и предметну просторну и урбанистичку целину".

Међутим, Носилац пројекта не пружа нити једну информацију о количини отпада који ће настати, нити његовим карактеристикама, а нарочито не доставља било који документ који указује на то какав ће отпад настајати на локацији. Наведено нарочито чуди имајући у виду да је Носилац Пројекта већ реализовао део пројекта са потенцијално највише негативних утицаја на животну средину – припремне радове

које подразумевају рушење објеката, а на шта је Подносилац указао у тачки I (1) Мишљења.

Носилац Пројекта, даље, у наставку захтева, процењујући утицаје од производње отпада наводи да „присуство грађевинског отпада на локацији у фази реализације и извођењу грађевинских радова, представља значајну визуелну деградацију простора, пре свега непосредног окружења, што субјективно може изазвати нелагодности и непријатности у друштвеној средини“. Осим лексичке и логичке недоследности у наводима и употребе нејасних термина попут друштвене средине, може се закључити да Носилац пројекта очекује да ће неки отпад настати у неким количинама и да ће њима управљати у складу са Законом због чега ће неће бити утицаја на животну средину (?!), те да нема потребе уопште процењивати утицаје отпада на животну средину.

Имајући у виду непотпуне и нејасне наводе Носиоца пројекта у вези са карактеризацијом отпада није јасно о којој се врсти отпада конкретно ради те јавности и насловном органу нису пружене потпуне информације о планираном пројекту на основу којег би било могуће исправно проценити потенцијални утицај Пројекта на животну средину. С тим у вези, Носилац пројекта је дужан да, у складу са Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.65/05) („Правилник“) наведе сав отпад који настаје у фази реализације пројекта и процени његове утицаје у свим фазама реализације пројекта, а што исти није учинио.

Одговор обрађивача

У оквиру предметног Захтева, у Поглављу 3.5. обрађени су аспекти настанка и управљања отпадом током реализације и функционисања Пројекта, укључујући управљање отпадом од грађења и рушења, вишком земљаног материјала и осталим врстама неопасног отпада које су карактеристичне за фазу изградње објеката.

За рушење предметног објекта урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине. Сви припремни радови на локацији, укључујући рушење постојећих објеката, изведени у оквиру засебне процедуре, у складу са Законом о планирању („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Сходно томе, активности рушења и управљања отпадом из те фазе нису предмет овог Захтева, нити постоји обавеза накнадног представљања карактеристика отпада који је настао у тој ранијој, у потпуности реализованој фази.

У складу са фазом поступка, у Захтеву су наведене мере управљања отпадом у складу са Законском регулативом, уз идентификацију могућих краткотрајних утицаја на простор и животну средину, пре свега у смислу привремене визуелне деградације простора и потенцијалног непријатног утицаја на социјалну компоненту квалитета животне средине у окружењу.

Употреба термина „друштвена средина“ у тексту Захтева представља уобичајени појам у области процене утицаја на животну средину, којим се обухватају и аспекти утицаја на људско здравље, квалитет живота и традиционалне навике становништва.

8. Потреба преиспитивања утицаја планираних габарита објекта на интегритет визура сагледавања ПИО „Велико Ратно острво“, Београдске тврђаве и историјског језгра Земун-Гардиш

Планом детаљне регулације Блока 11 и Блока 10 ГО Земун и Нови Београд, на основу којег су издати локацијски услови за реализацију пројекта који је предмет Захтева у оквиру поглавља В.2.3.1. Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја утврђена је следећа обавеза:

- висину планираних објеката ускладити са висином "првог хоризонта" сагледавања објеката у зашећу, тако да исти не ремете једну најзначајнијих визура Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардиш;

Поменута одредба, доследно је пренета из услова Секретаријата за заштиту животне средине V-04 бр. 501.2-409/2023 који су издати у поступку припреме нацрта предметног плана детаљне регулације.

У складу са претходно наведеним, Подносилац указује на потребу преиспитивања утицаја планираних габарита објеката на интегритет визура сагледавања ПИО „Велико Ратно острво“, Београдске тврђаве и историјског језгра Земун-Гардиш, према инструкцијама Секретаријата за заштиту животне средине града Београда.

Одговор обрађивача

Локација, односно кп.бр.2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на којој се планира реализација Пројекта, се налази у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19), и прописана правила грађења и уређења из наведених планова су испоштована у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Посебна напомена: Такође, у циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, изградње нових садржаја, односно доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведена је

Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја.

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, дефинисани су одговарајући критеријуми и мерила, који представљају основу за процену, контролу и утврђивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високог објекта и његових делова у односу на постојеће суседне објекте. Ови критеријуми и мерила формулисани су у складу са урбанистичким условима, просторним одликама локације и карактером постојеће и планиране намене, чиме су обезбеђене смернице за дефинисање највећих дозвољених висина и просторног распореда високог објекта, у зависности од специфичности положаја и садржаја суседних објеката и простора.

Наведени услов из плана који се односи на усклађеност са „првим хоризонтом“ сагледавања визура, представља урбанистички критеријум који се разматра у оквиру анализе просторних односа и може бити предмет процене у каснијој фази – приликом израде техничке документације, урбанистичко-архитектонског конкурса или прибављања грађевинске дозволе, али не искључује унапред планирану спратност ако је иста предвиђена у оквиру планских решења.

II Нису прибављени услови неопходни услови у току израде захтева

За потребе израде овог Захтева, нису прибављени услови Републичког хидрометеоролошког завода, а који су од значаја за утврђивање нивоа подземних и површинских вода, тренда промене и других потенцијалних хидролошких појава.

Одговор обрађивача

Прибављање услова од институција, односно ималаца јавних овлашћења је у надлежности органа надлежног за издавање Локацијских услова и исти одлучује од којих се ималаца јавних овлашћења захтевају услови. У Водним условима бр. 72 од 03.01.2025. године који су издати од стране ЈВП „Србијаводе“ Београд Водопривредни центар „Сава - Дунав“ Нови Београд, прописани су сви елементи функционисања објекта у условима високих подземних вода.

Подносилац истиче, да поднети Захтев не садржи све елементе прописане Законом о процени утицаја на животну средину, те да је исти неуреан, у смислу члана 59. закона о општем управном поступку (Сл.гласник РС бр.18/16, 95/18, и 2/23), на чију примену недвосмислено упућује члан 46 закона о процени утицаја на животну средину, те да је насловни орган био дужан да поступи у складу са чланом 13. Закона о процени утицаја на животну средину.

Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд израђен је у складу са:

- Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, бр.предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 заводни број 000249463 2025 14810 005 001 000 001;
- Идејним решењем („ASMEC Consultants“ d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd);

- свим условима ималаца јавних овлашћења;
- прописаном методологијом дефинисаном Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/05).

ПОДНОСИЛАЦ: Ана Милосављевић, Београда

Подносилац сматра да је процена утицаја на животну средину морала бити урађена пре доношења Локацијских услова од стране Министарства саобраћаја, грађевинарства и инфраструктуре од 3.2.2015.г., јер предвиђена спратност објекта за становање (155м) и пословање (153м), није у складу са Детаљним планом регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.) у коме је у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) између осталих услова наведено да:

- *висину планираних објекта ускладити са висином „првог хоризонта“ сагледавања објекта у залеђу, тако да исти не ремете једну најзначајнију визуру Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардош*

Одговор обрађивача

Према Закону о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.94/24), Чланом 12., прописано је да се Локацијски услови за пројекте за које се издаје грађевинска дозвола, услови и сагласности других надлежних органа и организација прибављени у складу са посебним законом, прилажу уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

У складу са наведеним, Локацијски услови Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

- Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025

- Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године,

су приложени уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Локација, односно кп.бр.2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на којој се планира реализација Пројекта, налази се у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и

- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19),

и прописана правила грађења и уређења из наведених планова су испоштована у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

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

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, дефинисани су одговарајући критеријуми и мерила, који представљају основу за процену, контролу и утврђивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високог објекта и његових делова у односу на постојеће суседне објекте. Ови критеријуми и мерила формулисани су у складу са урбанистичким условима, просторним одликама локације и карактером постојеће и планиране намене, чиме су обезбеђене смернице за дефинисање највећих дозвољених висина и просторног распореда високог објекта, у зависности од специфичности положаја и садржаја суседних објеката и простора.

Сходно анализираним критеријумима, утврђено је да се неопходно минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседног нижег објекта, мери под правим углом и одређује у складу са просторним, функционалним, обликовним и техничко-технолошким ограничењима.

Закључак: На основу напред наведеног изнетог:

- За потребе израде Плана, урађена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја (Студија изводљивости са Студијом случаја, ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО).
- План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) је урађен у складу са правилима грађења и уређења планова вишег реда, који представљају плански основ.
- Урађен је Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Надлежно Министарство издајући Локацијске услове у конкретном случају утврдило да је планска документација важећа, да је предметна парцела у обухвату плана, те да су планирани објекти у складу са урбанистичким параметрима из Плана, што укључује и процену усклађености висине са условима Плана.

Такође је процена утицаја на животну средину морала бити урађена и пре рушења објекта који су се налазили на предметној парцели, јер је до утицаја и загађења животне средине већ дошло рушењем Хотела Југославија и помоћних зграда.

Одговор обрађивача

Предмет процене утицаја, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: Број предмета: ROP-MSGI37317-LOC-5/2025, Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, је Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Наведени Локацијски услови се не односе на активности и радове који су претходили планираној изградњи, односно не односе се на рушење објекта и припремне радове на предметној грађевинској парцели.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.91-2/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;
- за рушење предметног објекта урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаијата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riverside“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за

пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

- за фазу припремних радова инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је урадио План управљања отпадом од грађења и рушења.

Закључак:

Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је, пре подношења Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, испоштовао све процедуре у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.94/24), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и осталих секторских закона и подзаконских аката.

Везано за суштинске недостатке поднетог захтева, пропусти поднетог захтева процене утицаја на животну средину се огледају у многим нетачно наведеним чињеницама и уским тумачењем шта чини близину предметног пројекта, као и извођење паушалних закључака без образложења како се до тога дошло.

Одговор обрађивача

Захтев представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, на основу кога надлежни орган одлучује о потреби израде Студије.

Као такав, он мора бити припремљен у складу са:

- Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24);
- Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, бр.предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 заводни број 000249463 2025 14810 005 001 000 001;
- Идејним решењем („ASMEC Consultants“ d.o.o., Višnjićeva 19, Beograd);
- свим условима ималаца јавних овлашћења;
- прописаном методологијом дефинисаном Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/05).

Основне карактеристике Захтева:

- представља прву фазу поступка процене утицаја, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24);
- садржи основне податке о Пројекту: назив, опис локације, врсту и обим Пројекта, кратак опис технолошког процеса, основне податке о потенцијалним утицајима на чиниоце животне средине (ваздух, воду, земљиште, биодиверзитет, буку, културна добра).

Циљ Захтева је да надлежни орган донесе одлуку:

- да није потребно изградити Студију (ако се процени да пројекат нема значајан утицај), или
- да јесте потребно изградити Студију (ако Пројекат може имати значајан утицај на животну средину).

Сврха поднетог Захтева није да садржи свеобухватну и детаљну анализу свих потенцијалних утицаја Пројекта, већ да пружи основне информације о намени, обиму и локацији Пројекта, као и о утицајима на животну средину у општим смерницама за даље анализирање детаљније процене непосредних и посредних, секундарних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних, значајних утицаја на животну средину.

Наводи, чињенице и закључци изнети у поднетом Захтеву заснивају се искључиво на анализирању планске и техничке документације, Локацијских услова и Услова ималаца јавних овлашћења, као и на сагледавању просторне целине у којој се планирани Пројекат налази, у складу са важећом законском регулативом и подзаконским актима из области заштите животне средине.

На пример, у Захтеву се у одељку 2.1.1. наводи да „Према подацима важеће просторно-планске документације, увидом на терену и Условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године, локација планираног Пројекта на којој се планира изградња стамбено – пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10).“ Међутим, Пројекат се налази у непосредној близини земунског и новобеоградског приобаља Дунава, у близини ушћа река Дунава и Саве и које је заједно са Земунским кејом, Великим и Малим ратним острвом простор од изузетне еколошке, културноисторијске, амбијенталне и друштвене вредности. Његово очување и заштита од изградње дефинисани су кључним законским и планским документима Републике Србије и Града Београда. Пројекат предложених размера итекако може негативно утицати на описану природну целину у непосредној близини предложеног пројекта.

Одговор обрађивача

У складу са обимом и методологијом поступка одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, анализа је спроведена на основу важеће планске и техничке документације, Водних услова ЈВП „Србијаводе“ – Водопривредни центар „Сава–Дунав“, бр. 72 од 03.01.2025. године, Решења Завода за заштиту природе Србије, бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године, као и података из званичних евиденција еколошке мреже Републике Србије.

Током израде Захтева, у Поглављу 2.0, анализирана су осетљива подручја која потенцијално могу бити изложена утицајима планираног Пројекта. Ипак, у оквиру ове фазе поступка није могуће вршити процену утицаја који нису утврђени или поткрепљени релевантним условима и актима надлежних институција. Уколико у наставку поступка буде донета одлука о обавези израде Студије о процени утицаја на животну средину, у оквиру исте ће бити спроведена свеобухватна и детаљна анализа свих потенцијалних утицаја, укључујући и оних који се односе на специфичне просторне и природне вредности, уз дефинисање адекватних мера заштите, у складу са важећом законском регулативом и прописаном методологијом.

У одељку 3.3. Могуће кумулирање са ефектима других пројеката, као могућа кумулативна дејства разматра се само утицај реализације предметног пројекта са већ реализованим пројектима у окружењу, а потпуно се занемарује да је већ одобрен и израђен пројекат изградње великог броја бјеката у оквиру парка Уиће на који се ослања Пројекат из захтева, од којих се најближи планирани пројекат – акваријум, налази на мање од 100 метара од Пројекта обухваћеног овим Захтевом. Период изградње Пројекта из овог захтева и поменутог акваријума, уз многе друге пројекте у непосредној близини (Природњачки музеј, Музеј 21. века, годишња, панорамски точак и сл.) би се преклапао што би довело до изузетно великог утицаја на животну средину и нарочито на квалитет живота у густо насељеним околним блоковима. Стоји „Закључак: На основу напред наведеног, може се закључити да се не очекују значајни утицаји на квалитет и капацитет животне средине, односно не очекују се кумулативни и синергетски утицаји у предметној просторној и урбанистичкој целини, непосредном и ширем окружењу.“ не стоји.

Одговор обрађивача

У оквиру ове фазе поступка, односно на нивоу Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, извршена је прелиминарна анализа могућих кумулативних утицаја планираног Пројекта у Поглављу 3.3. Захтева. Сходно методолошким оквирима, односно прописаној методологији за израду предметног Захтева који представља полазну фазу поступка процене утицаја, кумулативни утицаји су сагледани у контексту тренутно расположивих података о реализацији и карактеристикама Пројекта, као и података о другим већ реализованим пројектима у ширем окружењу.

Иако кумулативни утицаји са другим планираним пројектима у окружењу нису детаљно обрађени у оквиру поднетог Захтева, напомињемо да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.94/24). Уколико надлежни орган донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка биће спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергетских утицаја, који ће обухватити и постојеће, одobreне и планиране пројекте у ширем и непосредном окружењу.

Уколико се у наставку поступка приступи изради Студије о процени утицаја на животну средину, сви потенцијални кумулативни утицаји, укључујући оне који се односе на квалитет ваздуха, буку, земљиште, површинске и подземне воде, као и на просторне и еколошке вредности у окружењу, биће размотрени и вредновани у складу са расположивим подацима, техничком документацијом и важећом законском регулативом.

У одељку 3.5. Стварање отпада и отпадних материја на локацији наводи се да ће се у току реализације и функционисања стамбено-пословног комплекса (укључујући стамбене, комерцијалне садржаје, хотелске и пословне просторе) генерисати, између осталог и отпад од грађења и рушења (грађевински отпад), који ће настајати на локацији у току изградње објеката и пратеће инфраструктуре. Настали отпад, потенцијални вишак земље из ископа и грађевински шут који настаје као последица грађевинских радова, мора бити евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом. Међутим, приликом претходне фазе реализације

предметног пројекта, који је почео 15.11.2024. и подразумевао рушење објекта хотела „Југославија“ који се налазио на локацији, забележене су огромне неправилности приликом одлагања грађевинског отпада од стране подизвођача који настаје отпад, вишак земље и грађевински шут настао као последица грађевинских радова, није сортиран, није евакуисан са локације према условима надлежног комуналног предузећа, односно оператера који поседује Дозволу за управљање отпадом, већ је настао отпад нелегално одлаган на више локација у оквиру града Београда и околини (нпр. општина Пећинци). Све ово су документовани грађани и о неправилностима обавестили надлежне инспекцијске органе Београда које су својим радом утврдиле неправилности у раду подизвођача и тражиле да се оне отклоне. О овој појави извештавала су и средства јавног информисања. Инвеститор се тим поводом није оглашавао нити прекинуо сарадњу са предметним подизвођачем. Поред тога, приликом дуготрајног и обимног посла рушења хотела „Југославија“, инвеститор и подизвођачи нису примењивали највише стандарде заштите животне средине и становништва од негативних последица (ширење грађевинске прашине, заштита од буке, итд.), што је довело до великог узнемирења јавности нарочито родитеља деце која похађају околне школе и вртиће. Због тога постоји основана сумња да ће и приликом наставка реализације Пројекта бити примењивани најнижи стандарди заштите животне средине и здравља становништва.

Одговор обрађивача

У поднетом Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину предмет разматрања јесу активности које се односе искључиво на фазну изградњу планираног стамбено-пословног комплекса.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.91-2/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности П0+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;
- за рушење предметног објекта, урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становљење), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о

потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбено пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Припремни радови, који су обухватили рушење постојећих објеката на предметној локацији, реализовани су као засебна активност и за исте је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), спроведен поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

За изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења и на исти је исходовано Решење о сагласности Министарства заштите животне средине Број: 19-00-00132/2015-06 од 11.02.2025.године.

Процена утицаја у овој фази усмерена је на утицаје у току изградње и редовног функционисања стамбено-пословног комплекса, те се анализирају планирани токови отпада током изградње, као и обавезе Носиоца Пројекта да примени мере заштите животне средине све у складу са одредбама Закона о управљању („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 - др. закон и 35/23) и подзаконским актима за област управљања отпадом регулишу управљање отпадом.

У Захтеву су прописане обавезујуће мере поступања са отпадом од грађења и рушења (грађевинским отпадом) који ће настајати током изградње, а Носилац Пројекта је у обавези да тај отпад преда овлашћеном оператеру уз обавезан попуњен документ о кретању отпада. За контролу спровођења ових мера и правилно поступање са отпадом надлежна је комунална инспекција.

Уколико се у наставку поступка донесе одлука о изради Студије о процени утицаја на животну средину, у оквиру исте ће бити детаљно разрађене и дефинисане мере заштите животне средине у свим фазама реализације пројекта.

У одељку 3.6. Загађивање и изазивање неугодности на локацији и непосредном окружењу, аутори студије идентификују више фактора загађења приликом реализације пројекта, али закључују да ће се адекватним мерама заштите животне средине, мерама и условима заштите природе прописаним Решењем о условима заштите природе, инфраструктурним уређењем и комуналном опремљеношћу, спречити сви значајни негативни утицаји на животну средину и у непосредно окружење локације. С обзиром на искуство из претходног фазе реализације Пројекта, када су нпр. радови рушења хотела је производило велику количину грађевинске прашине баш у време када је јака кошава дувала од градилишта ка суседним блоковима и наносила прашину на густо насељеном подручју, постоји основана сумња да неће бити какве прописане мере заштите становништва и животну средину од несавесног рада инвеститора и подизвођача.

Одговор обрађивача

У Поглављу 3.6. Захтева идентификовани су потенцијални извори загађења и неугодности током реализације и редовног функционисања стамбено пословног комплекса, укључујући емисије прашине и буке, те су у складу са тим дефинисане мере заштите животне средине, мере заштите природе прописане Решењем Завода за заштиту природе Србије, као и мере инфраструктурног и комуналног уређења.

У оквиру овог поступка прописане су обавезујуће мере током реализације стамбено-пословног комплекса које се односе на смањење прашине, контролу буке и организацију градилишта. Уколико у даљем поступку буде утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја, те мере ће бити додатно разрађене, прецизиране и проширене у складу са техничком документацијом и законском регулативом из области заштите животне средине.

5.5. Стање флоре и фауне

Студија наводи да се према подацима важеће просторно-планске документације, увидом на терену и Условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Решење 03 бр. 021-4868/2 од 24.12.2024. године, локација планираног Пројекта на којој се планира изградња стамбено – пословног комплекса не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије утврђених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10). Међутим и сама студија наводи да се предметна локација налази у непосредној близини Великог ратног острва које је 2005. уврштено је у списак природних добара Србије. Острво представља тачку највеће биодиверзитета на територији Београда, када је реч о орнитофауни. Око две трећине острва користи се као природни резерват за 196 врста птица, од којих су многе угрожене. Према броју пописаних биљних и животињских врста, Велико ратно острво једно је од најочуванијих природних станишта на простору града Београда. Студија у потпуности игнорише ове чињенице и не анализира утицај реализације Пројекта наведених димензија, нарочито висине, на фауну, нарочито птице, које живе на ВРО.

Одговор обрађивача

У Захтеву је констатовано да се у непосредној близини налази Велико ратно острво, које представља значајно станиште орнитофауне и високе биодиверзитетске вредности. Међутим, у оквиру ове фазе поступка и на основу добијених званичних услова и евиденција, није достављен податак који би указао да предметни Пројекат има директан или индиректан утицај на простор Великог ратног острва, нити су надлежне институције (Завод за заштиту природе, Секретаријат за заштиту животне средине и др.) указале на потребу спровођења додатне анализе.

Уколико у даљем поступку буде утврђена обавеза израде Студије о процени утицаја, управо ће тада бити размотрени и потенцијални утицаји на осетљива подручја, укључујући и Велико ратно острво уз примену важеће методологије за процену утицаја на живи свет, нарочито орнитофауну.

У „УПИТНИКУ ЗАХТЕВА ЗА ОДЛУЧИВАЊЕ О ПОТРЕБИ ИЗРАДЕ СТУДИЈЕ О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА“ аутори студије наводе више нетачних тврдњи. Поред већ описаних нетачних навода о руковању отпадом у складу са прописима ту су још:

Да ли ће пројекат довести до социјалних промена, на пример у демографском смислу, традиционалном начину живота, запошљавању?

Одговор: не, јер у складу са планском документацијом локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Потпуно се игнорише чињеница да се ради о високо луксузном насељу кондоминијумског типа у коме становање могу да приуште само изузетно имућне особе. Досељавање великог броја људи значајно другачијег имовног стања од већ постојећег становништва итекако може довести до социјалних промена и у демографском смислу, традиционалном начину живота, запошљавању. Потребна је озбиљна анализа овог аспекта утицаја пројекта на окружење.

Одговор обрађивача

Одговор да се не очекују значајне социјалне промене заснива се на чињеници да се Пројекат реализује у оквиру зоне М4 – зоне мешовитих градских центара, предвиђене управо за намене које укључују и високе спратности, стамбене, пословне и комерцијалне садржаје.

Иако Упитник, као саставни део Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, предвиђа и питање у вези са потенцијалним социјалним променама (у смислу демографских кретања, начина живота и запошљавања), ови аспекти се у нормативном оквиру разматрају искључиво на информативном нивоу. Освртање на њих има за циљ идентификацију евентуалних индиректних утицаја, али се, уколико нису у директној вези са здрављем становништва или са стањем чинилаца животне средине, не узимају као релевантни критеријуми приликом доношења одлуке у оквиру овог поступка.

Уколико се у даљем току поступка буде израђивала Студија, у њој ће бити могуће проширити разматрање аспеката који се односе на индиректне социоекономске ефекте.

Да ли постоје било који други фактори које треба анализирати, као што је развој који ће уследити, који би могли довести до последица по животну средину или до кумулативних утицаја са другим, постојећим или планираним активностима на локацији?

Одговор: не, нема значајних последица по животну средину.

Као што смо раније навели, потпуно се игнорише чињеница планиране изградње великог броја објеката у непосредној близини Пројекта у парку Ушће. Пројекти су већ завршени и представљају градске власти града Београда. Потребно је променити овај одговор и уградити озбиљну анализу развоја и кумулативних утицаја.

Одговор обрађивача

Иако кумулативни утицаји са другим планираним пројектима у окружењу, нису детаљно обрађени, већ су обрађени са већ постојећим реализованим Пројектима, у оквиру поднетог Захтева, напомињемо да овај документ представља прву фазу поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.94/24). Уколико надлежни орган

донесе одлуку о потреби израде Студије, у наредној фази поступка биће спроведена свеобухватна анализа кумулативних и синергетских утицаја, са обухватом који ће обухватити и постојеће, одобрене и планиране пројекте у ширем и непосредном окружењу.

Да ли има подручја на локацији или у близини локације, заштићених по међународним или домаћим прописима као својих еколошких предела, културних или других вредности, која могу бити захваћена утицајем пројекта?

Одговор: не, локација на којој се планира изградња стамбено-пословног комплекса не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, у оквиру јасних граница нема заштићених природних добара, не улази у обухват простора еколошке мреже Републике Србије, нити у обухват простора евидентираних природних добара, као и да нема значајних последица по животну средину.

Овим се још једном игнорише непосредна близина Великог ратног острва и његових већ описаних карактеристика, као и непосредна близина парка Ушће.

13. Да ли има подручја на локацији или у близини локације која користе заштићене, важне или осетљиве врсте флоре и фауне, на пример за насељавање, лежање, одрастање, одмарање, презимљавање и миграцију, а која могу бити загађена реализацијом пројекта?

Одговор: на локацији нема подручја са заштићеним или осетљивим врстама флоре и фауне нити подручја која се користе за насељавање, лежање, одрастање, одмарање, презимљавање и миграцију, а која би била угрожена реализацијом Пројекта. С обзиром на то да нема заштићених врста нити подручја која оне користе, нема ни последица са овог аспекта.

Поново се игнорише непосредна близина ВРО.

Одговор обрађивача

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије и званичних евиденција, из којих произилази да се локација пројекта не налази унутар заштићеног подручја нити у обухвату еколошке мреже. Близина Великог ратног острва као еколошки значајног простора је наведена у документу, али у овој фази није било основа за дефинисање директних и индиректних утицаја. Уколико се буде израђивала Студија, биће извршена детаљна анализа могућих визуелних, акустичних и других утицаја на живи свет, укључујући и орнитофауну Великог ратног острва.

17. Да ли на локацији или у близини локације постоје транспортни правци који могу бити загушени или који проузрокују проблеме по животну средину, а који могу бити захваћени утицајем пројекта?

Одговор: фреквентна саобраћајница Булевар Николе Тесле тангира са западне стране, непосредно уз границу локације. При извођењу радова мора се водити рачуна како не би дошло до загушења саобраћаја због ангажовања механизације.

Нема значајних последица са овог аспекта.

Оваква одговор представља тешко потцењивање ситуације у већ загушеном саобраћају која ће се додатно погоршати доласком најмање 3.000 возила дневно у пословно-стамбени комплекс, уз разна доставна и комерцијална возила, као и

постојање других објеката планираних у близини (најављених 300.000 посетилаца акваријума годишње, на пример). Притом, сва возила могу приступити комплексу искључиво из Булевара Николе Тесле.

Одговор обрађивача

Дошло је до техничке грешке приликом формулисања одговора на питање 17. у оквиру упитника Захтева, при чему није адекватно обрађен аспект загушења саобраћаја током редовног функционисања планираног комплекса.

С обзиром на обим и карактер ове фазе поступка, односно фазу одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, није приступљено изради детаљне анализе капацитета саобраћајне мреже и оптерећења саобраћајних токова. Уместо тога, урађена је иницијална идентификација могућих утицаја, у складу са степеном разрађености документације (Идејно решење) и важећом методологијом.

Уколико надлежни орган закључи да је потребно спровођење поступка процене утицаја на животну средину, у оквиру Студије ће се детаљно размотрити утицај пројекта на саобраћајну инфраструктуру, укључујући анализу капацитета постојећих саобраћајница, процену очекиваних саобраћајних токова, као и мере ублажавања идентификованих утицаја.

18. Да ли се пројекат налази на локацији на којој ће вероватно бити виђен великом броју људи?

Одговор: Локација је видљива учесницима у саобраћају јер се предметна локација налази у близини фреквентних градских саобраћајница. Са наведеног аспекта нема битних последица.

Наведени одговор благо речено потцењује ситуацију, јер ће објекти висине до 155 метара висине, бити видљиви становницима више београдских општина, а не само корисницима оближњих саобраћајница. Објекат ће потпуно доминирати суседством и значајно смањити осунчаност неких већ постојећих зграда, негативно утичући на квалитет живота становника.

Одговор обрађивача

У првобитном одговору на питање 18 у оквиру Упитника је акценат стављен на непосредну видљивост са фреквентних саобраћајница локације, али није у довољној мери узета у обзир чињеница да ће, услед висине објеката (до 155 метара), они бити визуелно доминантни у ширем градском простору и видљиви становницима више београдских општина.

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

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, разматран је и утицај предложене висине објекта на услове осунчаности околног простора, при чему је дефинисано да блага ротација странице геометрије попречног пресека кула за 10 степени у односу на осовину локације, у складу са доминантним и повољним

правцима, доприноси ублажавању сенчења и омогућава задржавање адекватних услова осунчаности простора на нивоу подијума, као и у ширем окружењу.

21. Да ли се на локацији или у близини локације пројекта користи земљиште, на пример за куће, вртове, друге приватне намене, индустријске или трговачке активности, рекреацију, као јавни отворени простор, за јавне објекте, пољопривредну производњу, за шуме, туризам, рударске или друге активности, које могу бити захваћене утицајем пројекта?

Одговор: Локација Пројекта се налази у зони М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности. Планирани Пројекат неће угрозити постојеће коришћење земљишта у окружењу. Нема утицаја са овог аспекта.

Локација пројекта се налази у непосредној близини Земунског кеја и парка Ушће, који су једно од најпопуларнијих и најзначајнијих подручја за рекреацију грађана. Пројекат ових размера, плус затвореног кондоминијумског типа, знатно утиче на коришћење простора. Ограде градилишта су већ постављене на самом бициклистичком стази и ограничавају њену употребу.

Одговор обрађивача

У непосредном и ширем окружењу локације налазе јавне површине попут Земунског кеја и парка Ушће, које имају значајну рекреативну функцију. Међутим, сам Пројекат не заузима површине намењене рекреацији, нити се реализује унутар простора јавне намене.

Привремене мере ограђивања на делу бициклистичке стазе односе се на фазу припремних радова и уређене су у складу са одобреном техничком документацијом и прописима о безбедности на градилишту. Ове мере не представљају стално стање, нити значајно нарушавања намењеног коришћења простора у дужем периоду.

Локација Пројекта се налази у зони М4 – мешовите намене, у складу са важећим Планском документацијом. У том смислу, Пројекат је планиран тако да не угрожава постојеће коришћење земљишта у окружењу, већ се реализује у складу са дефинисаном наменом простора.

ПОДНОСИОЦИ: Данијела Ранковић из Београда, Весна Цветановић из Земунa, Адвокатска канцеларија Вања Мацановић из Новог Београда, Марија Паројчић из Београда, Милица Паројчић из Београда, Милош Паројчић из Београда, Наташа Ровчанин Мијалковић из Београда, Петар Поповић из Београда, Станислав Фајгељ из Земунa су поднели следеће коментаре на предметни Захтев:

Подносилац/ка сматра да је процена утицаја на животну средину морала бити урађена пре доношења Локацијских услова од стране Министарства саобраћаја, грађевинарства и инфраструктуре од 3.2.2015.г., јер предвиђена спратност објекта за становање (155м) и пословање (153м), није у складу са Детаљним планом регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.) у коме је у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) између осталих услова наведено да:

висину планираних објеката ускладити са висином „првог хоризонта” сагледавања објеката у залеђу, тако да исти не ремете једну најзначајних визура Београда: Калемегдан – Ушће – Велико ратно острво – историјско језгро Земун – Гардош

Одговор обрађивача

Према Закону о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.94/24), Чланом 12., прописано је да се Локацијски услови за пројекте за које се издаје грађевинска дозвола, услови и сагласности других надлежних органа и организација прибављени у складу са посебним законом, прилажу уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

У складу са наведеним, Локацијски услови Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

- Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025

- Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године,

су приложени уз Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Локација, односно кп.бр.2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, на којој се планира реализација Пројекта, налази се у границама Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19),

и прописана правила грађења и уређења из наведених планова су испоштована у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

За План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), спроведен је поступак стратешке процене утицаја и урађен Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24), Решење о сагласности V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

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

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, дефинисани су одговарајући критеријуми и мерила, који представљају основу за процену, контролу и утврђивање оптималних параметара у погледу висине, положаја и удаљености високог објекта и његових делова у односу на постојеће суседне објекте. Ови критеријуми и мерила формулисани су у складу са урбанистичким условима, просторним одликама локације и карактером постојеће и планиране намене, чиме су обезбеђене смернице за дефинисање највећих дозвољених висина и просторног распореда високог објекта, у зависности од специфичности положаја и садржаја суседних објеката и простора.

Сходно анализираним критеријумима, утврђено је да се неопходно минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседног нижег објекта, мери под правим углом и одређује у складу са просторним, функционалним, обликовним и техничко-технолошким ограничењима.

Закључак: На основу напред наведеног изнетог:

- За потребе израде Плана, урађена је Студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високог објекта, уз израду илустративне Студије случаја (Студија изводљивости са Студијом случаја, ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ ДОО).
- План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) је урађен у складу са правилима грађења и уређења планова вишег реда, који представљају плански основ.
- Урађен је Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) V04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

Надлежно Министарство издајући Локацијске услове у конкретном случају утврдило да је планска документација важећа, да је предметна парцела у обухвату плана, те да су планирани објекти у складу са урбанистичким параметрима из плана, што укључује и процену усклађености висине са условима плана.

Такође је процена утицаја на животну средину морала бити урађена и пре рушења објеката који су се налазили на предметној парцели, јер је до утицаја и загађења животне средине већ дошло рушењем Хотела Југославија и помоћних зграда.

Одговор обрађивача

Предмет процене утицаја, у складу са Локацијским условима Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: Број предмета: ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025, Заводни број: 000249463 2025 14810 005 001 000 001 од 03.02.2025. године, је Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд.

Наведени Локацијски услови се не односе на активности и радове који су претходили планираној изградњи, односно не односе се на рушење објекта и припремне радове на предметној грађевинској парцели.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.912/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности ПО+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;
- за рушење предметног објекта урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).
- за фазу припремних радова инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је урадио План управљања отпадом од грађења и рушења.

Закључак:

Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је, пре подношења Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину Пројекта: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, испоштовао све процедуре у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.94/24), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и осталих секторских закона и подзаконских аката.

Везано за захтев за поновни јавни увид у овај захтев број 001884748/2025 рока за достављање мишљења, подносиоца сматра да је прекршен Устав јер је објава на

сасјту Министарства написана латиницом, која није службено писмо у Републици Србији – односно у супротности је са одредбама Устава одредбама употребе службеног писма од стране државних органа и институција, па мора бити поново објављен на ћирилици, које је званично писмо Србији – односно у супротности је са одредбама Устава одредбама употребе службеног писма од стране државних органа и институција, па мора бити поново објављен на ћирилици, која је званично писмо. Danube Riverside DOO, Beograd: Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu projekta Fazna izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa sa podzemnom garažom | Ministarstvo zaštite životne sredine

Такође, подносиоца сматра да је поступањем Министарства доведена у заблуду у погледу трајања рока за достављање мишљења. Наиме, Министарство је обавештење о поднетом захтеву објавило на својој интернет страници 5.5.2025. године са позивом да јавност може извршити увид у овај захтев, као и поднети своја мишљења о захтеву, у року од 15 дана од дана „оглашавања“ а без навођења где је и кад оглашено, тако да је практично оно који се информисе преко сајта Министарства довела у заблуду да је објава на сајту практично „оглашавање“ и да рок тече од 5.5.2025.

Такође су на овај начин и дискриминисани грађани који се информису путем интернета – тј. на еколошки начин. Прекршен је и Закон о управном поступку.

Неки суграђани су успели тек дана да оду у Министарство и сазнају да је захтев оглашен 24.4.2025. у Вечерњим новостима, а и да немају времена ни да се информису о Захтеву који има 270 страна а камоли да стигну на исти дан стекну и пошаљу своје мишљење, као и да своје комисије који су заинтересовани за очување животне средине обавесте о овој „зачкољници“. На овај начин смо као заинтересовани грађани доведени у заблуду да рок за достављање мишљења тече до 20.5.2025., а не до 9.5.2025., дискриминисани као грађани, ускраћено нам је право да учествујемо у процесу заштите животне средине, што је наше уставно право и обавеза!

У време увида су били и првомајски празници, што значи да Министарство није радило, као ни грађани који су користили своје законско право на прославу државног празника, искористили празнике за путовање, па самим тим није било 15 дана за увид већ мање. (и то за оне који су купили и прочитали „Вечерње новости“ од 24.4.2025.

У објави на сајту Министарства није наведен начин на који могу да се доставе мишљења, да се наведене да је могуће послати и електронским путем и тачно на коју е-маил адресу, тако да је и на овај начин прекршен Закон о управном поступку.

С обзиром да се зна да је јавност јако заинтересована за случај хотела Југославија, да се противила и рушењу и градњи хотела, почев од раног јавног увида у измену ПДР-а, где је стизало на хиљаде примедби, па преко јавног увида, па пре и после усвајања Плана петицијама, амандманима, протестима, а нарочито протестима током рушења, многобројним пријавама инспекцијама током рушења и поднетих кривичних пријава због рушења, као и кривичних дела око одлагања шута на дивље депоније, Министарство за заштиту животне средине је морало да се потруди да бар овај део који оно мора да обави буде обављен у складу са Уставом, законима, прописима и здравом памећу, као и да не иритира јавност.

Одговор надлежног органа ресорног Министарства

Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом који је поднела компанија Danube Riverside D.O.O. Београд (у даљем тексту: Захтев) је поднет Министарству 16.04.2025. године. По пријему Захтева приложена документација је прегледана и, у складу са позитивноправним прописима, урађен је допис Обавештења о оглашавању Захтева. Носилац пројекта, чија је обавеза оглашавања Захтева је путем Обавештења објавио Захтев у „Вечерњим новостима“ 24.04.2025. године, након чега је документација стављена на јавни увид, а затим и оглашена на интернет веб презентацији Министарства. Период оглашавања и јавног увида ни на који начин није повезан са нерадним данима и државним празником.

Објава Захтева на интернет веб презентацији Министарства и објава у дневном листу Вечерње новости нису истовремени из разлога техничке природе. Након што су отклоњене техничке неправилности, објављивање на интернет веб презентацији Министарства је успешно спроведено. Надаље, члан 39. став 6. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, бр. 94/24, у даљем тексту: Закон) наводи да „рокови за достављање мишљења на поднете захтеве, односно подношење жалбе или тужбе на донете одлуке, почињу да теку од дана објављивања обавештења из ст. 1. и 2. овог члана у штампаним дневним новинама“. Министарство је, у циљу транспарентности и омогућавања свим заинтересованим лицима да изврше јавни увид и доставе своја мишљења, продужило рок на 15 дана од дана објављивања на интернет веб презентацији, те је било могуће извршити увид у документацију предметног Захтева физички путем и онлајн све до 20.05.2025. године, о чему су обавештена сва лица која су испољила интересовање за увид у садржину предметног Захтева.

Одељење за процену утицаја на животну средину, у оквиру Сектора за управљање животном средином Министарства, је отворено за јавност сваким радним даном од 7:30 до 15:30. Предвиђени временски период, од 11 до 13 часова, када се може извршити јавни увид у комплетну документацију свих Захтева и донетих решења која су у датом тренутку предмет јавног увида, установљен је из разлога ефикасног и ефективног обављања текућих радних задатака и обавеза од стране државних службеника. Надаље, у предвиђеном временском периоду, заинтересованим лицима је обезбеђен простор који гарантује несметано вршење јавног увида, фотографисање, укључујући и сачињавање белешки о битним информацијама из документације која су им предмет интересовања

Везано за суштинске недостатке поднетог захтева, пропусти поднетог захтева процене утицаја на животну средину се огледају уском обиму предложене процене утицаја, јер је предложена да се уради само током фазе изградње, а не и везано за утицај будућих изграђених објеката.

Одговор обрађивача

Захтев за одлучивање за предметни Пројекат је урађен у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 69/05) и садржи све елементе прописане наведеном регулативом.

Навод да је процена утицаја ограничена само на фазу изградње не одговара садржају поднете документације. У Поглављу 6.0 Захтева анализирани су потенцијални

утицаји на животну средину не само током фазе изградње, већ и током редовног функционисања будућег стамбено-пословног комплекса.

Захтев представља полазни документ на основу кога, надлежни орган ресорног Министарства доноси одлуку о даљем току поступка процене утицаја на животну средину, односно на поднети Захтев се доноси одлука о томе да ли се за предметни Пројекат израђује Студија о процени утицаја на животну средину.

Подносилац захтева је предложио да се процена утицаја изврши само током фазе изградње предметних објеката, а не и какав ће утицај на животну средину имати будући изграђени објекти, што није у складу са чл. 3 Закона о процени утицаја на животну средину који гласи:

„Процена утицаја пројекта на животну средину обухвата утврђивање, опис и процену непосредних и посредних, секундарних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних, значајних утицаја (у даљем тексту: утицаји).“

Одговор обрађивача

Предметни Пројекат има назив: Фазна изградња стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО земун, Град Београд, али се процена утицаја, на нивоу Захтева за одлучивање, односи на све фазе, (фаза изградње, фаза редовног рада, фаза за случај престанка рада, фаза за случај акцидента), са прописаним мерама за ниво Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја.

Поглавље 6.0. „Опис могућих утицаја Пројекта на чиниоце животне средине током целокупног трајања Пројекта“ обухвата: анализу свих релевантних утицаја које Пројекат може имати на поједине чиниоце животне средине, како у фази реализације, тако и у фази редовног функционисања стамено-пословног комплекса.

За процену утицаја на животну средину је посебно важна процена о томе како ће будући објекти за становање (155м) и пословање (153м), чија спратност није у складу са Детаљним планом регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.) имати утицај на нарушавање стања чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух, земљиште), а нарочито:

– изградња објеката за обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, осим објеката делатности категорије, а у складу са правилима заштите животне средине из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX),

– изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно значајно умањи осветљеност или осунчаност истих,

– уређење паркинг-простора на рачун зелених и незастртих површина

који су услов наведени у делу В.2.3.1. (Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја) Детаљног плана регулације Блока 10 и дела Блока 11, ГО Земун и Нови Београд (Сл. лист Града Београда 113 од 17.9.2024.г.)

Одговор обрађивача

План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун је усклађен са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23) и Планом генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 110/19).

Сви прописани урбанистички параметри наведених планова (правила грађења, уређења, односно удаљеност објеката, осунчаност, зеленило, број паркинг места, мере заштите и остало) су испоштовани у Плану детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун и у складу са тим, План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10,

Градска општина Земун је усвојен и оглашен у Службеном листу Града Београда („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24).

Са свим горе наведеним у вези, подносилац захтева није предложио да се процена утицаја уради везано за:

- *Градњу објеката који нису у складу са стандардима енергетске ефикасности и то посебно објеката висине 155м и 153м у целости од стакла*

Одговор обрађивача

Према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС и 24/11 и 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) објекти морају испуњавати услове енергетске ефикасности, што је у надлежности Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

У циљу сагледавања потенцијала, ограничења и развојних приоритета предметног подручја, односно у поступку доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10 ("Службени лист града Београда", бр. 113/24), спроведена је студијска анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката, уз израду илустративне Студије случаја.

У оквиру наведене анализе, као и пратеће Студије случаја, посебна пажња посвећена је питању енергетске ефикасности планираних објеката, при чему су разматрана решења која доприносе смањењу потрошње енергије и оптерећења градске енергетске инфраструктуре. Предложене мере подразумевају:

- примена система двоструке фасаде са интеграцијом зелених површина (вертикалне зелене баште), које поред естетске, имају и функцију смањења губитака енергије и продувавања;
- примена компактних архитектонских форми, чиме се смањује површина термичке опне објекта и самим тим губици енергије;
- примена система реупотребе енергетских вишкова, односно коришћење енергије из појединих зона за потребе зона са енергетским дефицитом (рекуперација);

- смањење потрошње електричне енергије за осветљење путем примене енергетски ефикасних LED расветних тела;
- обезбеђивање висококвалитетних фасадних система са побољшаним термичким коефицијентима.

Преко 200 врста различитих птица које живе на Великом ратном острву и чија јата свакодневно прелећу преко предметне парцеле, које ће страдати ударањем у предвиђене објекте висине 155м и 153м са стакленом фасадом

Одговор обрађивача

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

- урађен у складу и према условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године;
- у складу са тим, на Нацрт Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, од Завода за заштиту природе Србије, као имаоца јавних овлашћења, је добијено позитивно Мишљење, IX-03 бр.350.1-1212/24 од 10.05.2024.године,

чиме је потврђено да су сви услови и мере прописани Решењем Завода за заштиту природе испоштовани интегрисани у плански документ.

Детаљна анализа утицаја на орнитофауну у овој фази поступка није разматрана, будући да према приложеним Условима заштите природе, издатим од стране Завода за заштиту природе Србије, на предметној локацији и у оквиру обухвата планираног пројекта не постоје заштићена природна добра, нити подручја која су обухваћена еколошком мрежом Републике Србије, те сходно томе, у складу са степеном разрађености предметног Захтева, утицај је сагледан у општем оквиру, уз примену свих услова и мера које је надлежни орган дефинисао у поступку.

Планирани хелиодром и начином који ће својом буком утицати на живот околног становништва и 200 различитих врста птица које туда свакодневно лете

Одговор обрађивача

Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр. 113/24) је дефинисано да је дозвољено планирати инфраструктуру хелидрома на крову објекта планираног комплекса, а у свему према условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Планирана инфраструктура хелидрома, у складу са пројектним решењем, представља инфраструктурни објекат од ограниченог интензитета коришћења, те се не очекује значајно нарушавање услова животне средине, као ни значајан утицај на становништво и орнитофауну.

Планирање хелидрома на локацији део је концепта мултифункционалности комплекса и усклађено је са важећим урбанистичким и безбедносним стандардима.

У Поглављу 6.2. Захтева обрађен је утицај буке на животну и друштвену средину, при чему је констатован и утицај буке од функционисања хелидрома. Утицај је сагледан у општем оквиру, уз примену свих услова и мера које је надлежни орган дефинисао у поступку.

Уколико надлежни орган у овом поступку процене утврди обавезу израде Студије о процени утицаја на животну средину, сви аспекти утицаја хелидрома, укључујући и утицај на орнитофауну биће детаљније разрађени и анализирани.

Повећање просечне годишње температуре у том подручју, стварањем ефекта стаклене баште због објеката са стакленом фасадом висине 155м и 153м, што ће утицати на биљни и животињски свет, али и грађана који живе у околини

Одговор обрађивача

С обзиром на карактеристике Пројекта и редовно функционисање стамбено-пословног комплекса, процена је да планирани објекти неће имати значајне емисије гасова са ефектом стаклене баште у ширем анализираном подручју, пре свега због:

- коришћења обновљивих извора енергије, као што је геотермална енергија, односно систем топлотне пумпе вода–вода, што ће допринети значајном смањењу емисија током редовног функционисања комплекса;
- ефикасног коришћења енергије и енергената – изградња објеката са високим степеном термоизолације, употреба енергетски ефикасних уређаја и савремених система за контролу температуре, што ће такође резултирати у значајној уштеди енергије и смањењу емисија гасова са ефектом стаклене баште.

Дакле, применом интегрисаног приступа енергетској ефикасности и коришћењем обновљивих извора енергије, укупне емисије CO₂ биће значајно умањене, те се не очекује утицај на повећање просечне температуре у микролокацији нити на биљни и животињски свет, као ни на здравље становништва у окружењу. У Поглављу 6.3. Захтева обрађен је утицај емисије гасова са ефектом стаклене баште.

Заустављање струјања ветрова због објеката са стакленом фасадом висине 155м и 153м, што ће на додатно повећање просечне годишње температуре, посебно током летњег периода

Одговор обрађивача

Према важећим стандардима урбанистичког и архитектонског планирања, као и на основу расположивих микроклиматских анализа и искустава са сличним објектима, не очекује се значајно заустављање струјања ветрова нити мерљиво повећање просечне годишње температуре услед изградње планираних објеката.

Високи објекти не функционишу као потпуна баријера, већ као елементи који могу локално изменити правац и интензитет струјања ваздуха, што се третира кроз пројектовање облика, оријентације и размака између зграда. Додатно, фасадна решења (нпр. вентилисана фасада, рефлектујуће стакло, нискоемисионе површине) предвиђена су управо са циљем смањења ефекта урбаног топлотног острва.

Потпуног умањења осунчаности станова грађана који живе у зградама преко пута планираних објеката висине 155м и 153м

Одговор обрађивача

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

Кроз спроведену анализу и пратећу Студију случаја, разматран је и утицај предложене висине објекта на услове осунчаности околног простора, при чему је дефинисано да блага ротација стране геометрије попречног пресека кула за 10 степени у односу на осовину локације, у складу са доминантним и повољним правцима, доприноси ублажавању сенчења и омогућава задржавање адекватних услова осунчаности простора на нивоу подијума, као и у ширем окружењу.

Повећањем емисије штетних гасова чињеницом да се планира изградња 2178 паркинг места, на који начин ће најмање 2178 додатних аутомобила свакодневно испуштати штетне гасове приликом доласка и одласка

Одговор обрађивача

У оквиру поднетог Захтева, у Поглављу 6.1.1. Захтева обрађена је емисија у ваздух, и то:

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

а на основу расположивих података о капацитетима планираних паркинг места и очекиваног повећаног саобраћаја на локацији.

С обзиром на обим и карактер ове фазе поступка, односно фазу одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину, предложене су основне мере које Носилац Пројкта мора поштовати. Напомиње се да је планирани паркинг простор део затворене подземне гараже, што омогућава контролу и усмеравање емисија, у складу са прописаним техничким стандардима и праксом за урбане комплексе овог типа.

Могућност изградње 2178 гаражних места на три подземне етаже, тако близу реке Дунав и подземних вода које туда теку, када се зна да је Хотел Југославија имао само једну подземну етажу

Одговор обрађивача

Изградња подземних етажа, са аспекта утицаја подземних вода, мора да буде у складу са условима надлежног водопривредног предузећа и представља предмет пројектне документације.

У подпоглављу 6.1.2. Утицаји који потичу од очекиваних емисија у воде је констатован висок ниво подземних вода уз обавезу да се примене одгуварајућа техничка решења при реализацији троетажне подземне гараже.

Значајним повећањем броја становника у планирана 542 стана, на територији највише насељење општине у Београду, која према подацима последњег пописа из 2022.г. има 209.763 становника са просечном густином насељености 5116,2 становника по км² (већу густину имају само општине Врачар, Стари Град и Звездара).

Одговор обрађивача

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23), који представља плански основ за Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, прописани су урбанистички параметри који су у предметном планском документу и испоштовани. У складу са тим ће се и густине становања/насељености повећати.

Планираних 542 стана реализују се у складу са Планом детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 113/24, који предвиђа капацитете и густину насељености у предметном подручју. Објекти су пројектовани уз уважавање инфраструктурних могућности, саобраћајне повезаности и јавних садржаја. Додатно, изградња унутар постојећег урбаног подручја доприноси рационалном коришћењу простора и одрживом развоју града.

И кумулативни процес „уклањања објекта“ тј.рушења хотела Југославија и помоћних објеката, који све време од 15.11.2024.године наноси штету животној средини издвајањем огромне прашине, бесомучном сечом дрвећа које је било ту, даноноћном буком, вибрацијама, стресом који је нанет становништву и природи, као и градњом која је ту планирана, а свака градња је еколошка бомба!

Одговор обрађивача

У поднетом Захтеву за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину предмет разматрања јесу активности које се односе искључиво на фазну изградњу планираног стамбено-пословног комплекса, на катастарској парцели бр. 2442/1 КО Земун, на терену који је у претходном периоду припремљен за реализацију грађевинских радова.

Пре израде и подношење предметног Захтева за одлучивање на процедуру:

- завршена је фаза рушења објекта, у складу са Решењем Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и

велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, IX-20 број:351.912/2024 од 14.11.2024.године. Наведеним Решењем, привредном друштву „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, одобрено је уклањање зграде туризма – хотел „Југославија“, уписаног у евиденцији катастра као објекат 1, спратности ПО+П+8, на кп.бр.2442/1 КО Земун, у Булевару Николе Тесле бр.3, у Београду, саставни део Решења је Пројекат рушења;

- за рушење предметног објекта, урађен је План управљања отпадом од грађења и рушења и достављен на сагласност надлежном органу Секретаријата за заштиту животне средине;
- за фазу припремних радова, инвеститор „Danube Riversid“ d.o.o.Београд, је исходовао Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број:001076993 2025 14810 005 001 000 001 ROP-MGSI-6277-PWI-1/2025 од 27.03.2025.године о Грађевинској дозволи којом се дозвољава извођење припремних радова за потребе изградње стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на делу кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд;
- за фазу припремних радова Носилац Пројекта „Danube Riversid“ d.o.o.Београд је Министарству заштите животне средине поднео Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за Пројекат припремних радова за изградњу стамбенопословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, а Решењем Министарства заштите животне средине, Број:000421978 2025 14850 003 002 501 060 од 11.02.2025.године, поступак је обустављен јер нема услова за даље вођење поступка, обзиром да се предметни пројекат не налази на листи 1, као ни листи 2 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе 2 за пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр.114/08).

Припремни радови, који су обухватили рушење постојећих објеката на предметној локацији, реализовани су као засебна активност и за исте је, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24), спроведен поступак за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

За за изградњу стамбено-пословног комплекса са подземном гаражом, спратности 3По+П+42+ПС (становање), 3По+П+9 (хотел), 3По+П+1 (комерцијални садржаји), 3По+П+34+ПС (пословање), на кп.бр. 2442/1 КО Земун, ГО Земун, Град Београд, израђен је План управљања отпадом од грађења и рушења и на исти је исходовано Решење о сагласности Министарства заштите животне средине Број: 19-0000132/2015-06 од 11.02.2025.године.

Закључак: На основу напред наведеног, сви припремни радови у целини су реализовани пре покретања предметног поступка, а предметни Захтев поднет је искључиво за фазну реализацију предметног Пројекта, односно фазну изградњу објеката на већ припремљеном терену, у складу са Чланом 4. став 1. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр.94/24).

Закључак: План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун („Сл. лист Града Београда“, бр.113/24) је:

- урађен у складу и према условима Завода за заштиту природе Србије, Решење 03 бр. 021-3363/2 од 27.10.2023. године;
- у складу са тим, на Нацрт Плана детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун, од Завода за заштиту природе Србије, као имаоца јавних овлашћења, је добијено позитивно Мишљење, IX-03 бр.350.1-1212/24 од 10.05.2024.године,

чиме је потврђено да су сви услови и мере прописани Решењем Завода за заштиту природе испоштовани интегтисани у плански документ.

Такође, на Извештај о Стратешкој процени утицаја План детаљне регулације Блока 11 и дела Блока 10, Градска општина Земун је добијено позитивно Мишљење V-04 бр.501.3-69/2024 од 02.08.2024.године.

У складу са напред наведеним, намена површина, правила грађења и уређења као и мере заштите природе су испоштовани у планском документу и у складу су са

- условима Завода за заштиту природе Србије, као надлежног имаоца јавних овлашћења;
- урбанистичким параметрима (индекс заузетости/индекс изграђености), условима и мерама осунчавања и проветравања);
- условима и мерама техничке заштите од утицаја подземних вода.

У току процеса планирања, а пре подношења Захтева за одлучивање, сви наведени аспекти су разматрани у оквиру планске документације, а у складу са методологијом израде Захтева, која је усаглашена са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр.94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 69/05) није било основа да се поново анализирају елементи који су већ дефинисани усвојеним планским основом.

Уколико надлежни орган, у овом поступку процене, утврди обавезу израде Студије о процени утицаја на животну средину, сви аспекти утицаја ће бити детаљније разрађени и анализирани, а предметни аспекти ће бити посебно узети у обзир и разматрани у оквиру израде и обраде Студије.

Након пријема Захтева, надлежни орган је извршио проверу уредности поднеска у складу са чланом 59. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 и 2/2023) и утврдио да је Захтев уредан у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/24) и Правилником о садржини захтева о потреби процене утицаја и садржини захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 69/05), те није било потребе за примењивањем поступка уређивања поднеска.

Размтрајући величину планираног пројекта, овај орган је на основу Локацијских услова број ROP-MSGI-37317-LOC-5/2025 од 03.02.2025. године, закључио да је укупна бруто површина надземних етажа од 174.949,69 m² далеко изнад критеријумске вредности из Листе II укупне корисне површине веће од 60.000 m², као и да је укупан планирани број паркинг места од 2178 паркинг места на 3 нивоа подземне гараже двоструко изнад критеријумске вредности из Листе II од 1000 паркинг места. Такође, висине 4 планирана објекта су следеће:

- Хотел са комерцијалним садржајима – 46,60 m

- Стамбена кула са комерцијалним садржајима – 153,21 m
- Комерцијални садржаји (локали) – 10,60 m
- Пословна кула са комерцијалним садржајима – 154,9 m

Узевши све наведено у обзир, Министарство заштите животне средине налази да је **потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину**. Мере у циљу спречавања, смањења и, где је то могуће, отклањања негативних утицаја пројекта на чиниоце животне средине, из Студије о процени утицаја на животну средину, и њихова реализација, пружају гаранцију да предметни пројекат неће довести до погоршања постојећег квалитета животне средине на предметној локацији и њеном окружењу.

На основу података, документације и обавештења из захтева, у складу са одредбом члана 14. став 5. Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 94/24), одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог Решења допуштена је жалба Влади, Административној комисији Београд, Немањина 11, у року од 15 дана од дана достављања Решења, односно од дана обавештавања заинтересоване јавности о донетом Решењу, а путем овог органа. Уз жалба се доставља доказ о уплати административне таксе, у износу од 590,00 динара, према тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03..... 63/24 - измена и допуна усклађени дин.изн.).


ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
 Александар Дујановић

Достављено:

- носиоцу пројекта - Danube Riverside DOO Београд, Ул. Жанке Стокић 39, 11000 Београд;
- Сектору за надзор и превентивно деловање у животној средини
- архиви

