

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ  
Нови Београд, Јапанска бр. 35  
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803  
Факс: + 381 11/2093-867

БЕОГРАД НА ВОДИ Д.О.О.  
БЕОГРАД

Број: 02844-И  
Датум: 22.04.2024

Завод за заштиту природе Србије, Београд, ул. Јапанска бр. 35 (начелник Одељења за правне, кадровске и опште послове Горан Дрмановић по Одлуци 02 бр. 012-1164/3 од 12.04.2024. године), на основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023-Одлука УС), поступајући по захтеву бр. 02077-24 од 22.03.2024. године, предузећа „Београд на води“ д.о.о., ул. Карађорђева бр.48, 11000 Београд, за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене и урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу грађевинских комплекса у блоковима 28, 29а и 30, подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“, дана 17.04. 2024. године под 03 бр. 021-1145/3 доноси

## РЕШЕЊЕ

1. Предметно подручје за које се планира израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене и урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу грађевинских комплекса у блоковима 28, 29а и 30, за пројекат „Београд на води“, се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметна локација је простор за прелет и миграцију строго заштићених врста птица. Сава са приобалним појасом у природном и блиско-природном стању је еколошки коридор од међународног значаја. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Предметни Урбанистички пројекат мора бити у складу са параметрима уређења и грађења и мерама заштите простора који су утврђени Уредбом о изменама и допунама уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени гласник РС“, бр. 7/2015 и 48/2022);
- 2) Урбанистичким пројектом предвидети потпуно инфраструктурно опремање предметне локације по еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре извести у складу са планираним грађевинским капацитетима;
- 3) Урбанистичким пројектом предвидети одговарајуће инжењерско геолошке/геотехничке и хидролошке подлоге како би се приликом изградње подземних гаража и нових објеката избегла појава инжењерско-геолошких или других деградационих процеса;
- 4) Сви планирани радови не смеју да угрозе трасу Новог Мокролушког колектора;
- 5) Композицију пејзажно архитектонског уређења планирати на савремен, стилски и функционалан начин у складу са архитектонским карактеристикама објеката. Биљни материјал може бити подређен естетској функцији, али је неопходно поспешити микроклиматске и друге еколошке функције (хладовина, свежина, увећање влажности ваздуха итд.);
- 6) Одабир биљних врста за озелењавање ускладити са општим условима средине, наменом простора, карактеристичним визурама и пешачким комуникацијама. Водити рачуна о димензијама врста, естетском доживљају и повезивању са околним зеленилом у јединствен систем;

- 7) За озелењавање на предметној парцели примењивати врсте које су отпорне на градске услове, а по форми и колориту задовољавају естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор или негундовац - *Acer negundo*, багремац - *Amorpha fruticosa*, багрем - *Robinia pseudoacacia*, амерички јасен - *Fraxinus americana*, амерички копривић - *Celtis occidentalis*, пенсилвански јасен - *Fraxinus pennsylvanica*, ситнолисни или сибирски брест - *Ulmus pumila* и др., као и алергене врсте (топола);
  - 8) Приликом пројектовања зеленила на простору око зграде, неопходно је обезбедити довољно растојање које ће онемогућити да се грмље и високо дрвеће одсликавају у згради;
  - 9) Урбанистичким пројектом предвидети да се у циљу постизања енергетске ефикасности планираних објеката, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).
  - 10) Спољни изглед објеката ускладити са могућим решењима: пескарење до 20% висине објеката од подлоге, чиме се искључује ефекат огледала и колизија птица са објектима и/или друга решења која треба да онемогуће колизију јединки строго заштићених врста птица током дана;
  - 11) Урбанистичким пројектом планирати све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа. Планирати решења којима се обезбеђују неопходни услови за брзу и ефикасну противпожарну заштиту (противпожарни пут, хидрантска мрежа и сл.) сходно Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018, 87/2018-други закон);
  - 12) Приликом пројектовања гаража, Урбанистичким пројектом предвидети:
    - контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора,
    - вентилацију гаража и хидрантску мрежу.
  - 13) Урбанистичким пројектом прописати адекватно осветљење објеката током ноћи (предлог: пригушивање светлости након 23 часа, аутоматско осветљење делова објеката приликом боравка у просторијама, посебан режим осветљавања током сеобе птица, усмеравање снопова светлости ка подлози итд.);
  - 14) Предвидети да током извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), ниво буке и вибрација не прелазе граничне вредности за радну средину;
  - 15) Урбанистичким пројектом предвидети:
    - локације за привремено депоновање грађевинског материјала, опреме и другог материјала потребног за изградњу, чије је коришћење ограничено на време трајања радова;
    - одржавање комуналне хигијене (уклањање отпада са локације под условима надлежне комуналне службе);
    - обавезу да се по изведеним радовима радни простор уреди, а уколико дође до његовог нарушавања изврши санација;
  - 16) Урбанистичким пројектом дефинисати да, уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералогско-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, у складу са чланом 99. Закона о заштити природе, у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.
3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
  4. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, потребно је од Завода прибавити мишљење о испуњености услова из овог решења.

5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
6. При измени урбанистичко-техничке документације, потребно је поднети нови захтев.
7. Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 20.880 динара, одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 93/2012, 65/2013 - други закон, 83/2015, 112/2015, 113/2017, 3/2018 - исправка, 86/2019, 90/2019 - исправка, 144/2020, 138/2022, 92/2023 и Усклађеним динарским износима из Тарифе републичких административних такси 54/2023 ) – Тарифни број 186а – став 2. тачка 1) подтачка (2).

### **Образложење**

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 25.03.2024. године захтев заведен под 03 бр. 021-1145/1, предузећа „Београд на води“ д.о.о., Карађорђева 48, 11000 Београд за издавање услова заштите природе за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене и урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу грађевинских комплекса у блоковима 28, 29а и 30, подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“.

Уз Захтев је достављена следећа документација:

- информацију о локацији бр. IX-20 бр. 350.1-6116/2023 од 25.10.2023. године, издата од стране градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове;
- Ситуационо решење израђено од стране пројектанта „ИБМ ЦОХСУЛТ“; д.о.о., ул. Суботичка 23/2 бр. 26, Београд.

На основу достављене документације, констатује се да је у току израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонско обликовање површина јавне намене и урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу грађевинских комплекса у блоковима 28, 29а и 30, подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“, Градска општина Савски венац у Београду.

Према приложеном Урбанистичком пројекту граница подручја детаљне разраде су делови блокова 28 и 29а (односно новоформиране грађевинске парцеле 28б, 29а.1 и 29а.2).

На грађевинском комплексу у блоку 28б предвиђа се изградња објекта јавне намене - пијаце са надземном гаражом, пословним делом и надземним делом са техничким просторијама и складиштима. Објекат пијаце је спратности П+5.

У блоку 29. планирана је изградња хотела, спратности По+П+8+1 који је позициониран у источном делу блока 29а и комплекса стамбено – комерцијалног садржаја (планирано је шест објеката) укупне спратности П+25, П+д и П. Комплекс сачињава три објекта намење становању, три објекта комерцијалне намене и подземна гаража.

Треба напоменути да се на новоформираној грађевинској парцели 28а, планира изградња комплекса који се састоји од два стамбено-пословна објекта и заједничком подземном гаражом. Диспозиција објеката, структура, типологија и приступи биће утврђени посебним урбанистичким пројектом. У новоформираном блоку 29а3, који није предмет детаљне разраде планира се изградња комбинованог објекта |здравствене и социјалне заштите, такође у блоку 30. планира се изградња основне школе, будуће комбиноване дечије установе и изградња комплекса који се састоји од два стамбено-пословна објекта, наведене изградње такође нису предмет детаљне разраде те ће границе грађевинских парцела, диспозиција објеката, структура, типологија и приступи бити утврђени посебним Урбанистичким пројектом.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења. Предметна локација се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметна локација је простор за миграцију ретких и угрожених врста птица, које су у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Службени гласник РС“, бр. 5/2010, 47/2011, 32/2016 и 98/2016) проглашене за строго заштићене врсте. Сава са приобалним појасом у природном и блиско-природном стању је еколошки коридор од међународног значаја према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010).

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-исправка 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 72/2009, 43/2011-Одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-други закон), Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/2021), Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат “Београд на води” („Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 560,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 590-13 по моделу 97.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА ПРАВНЕ,  
КАДРОВСКЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви