



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд

Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; [www.srbijavode.rs](http://www.srbijavode.rs), [vpesavadunav@srbijavode.rs](mailto:vpesavadunav@srbijavode.rs);

Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;

Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-31-00, 311-43-25;

Факс: 011/311-29-27

Број: 3485/1

Датум: 17.04.2024.

ВД

„Београд на води“ д.о.о.

11000 Београд  
Улица Карађорђева бр. 48

**ПРЕДМЕТ:** Услови у поступку израде урбанистичко техничке документације- 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“

Ваш број: 02085-24 од 22.03.2024. године

Наш број: 3485 од 25.03.2024. године

## 1. Општи подаци

### 1.1. Назив планског документа:

Урбанистички пројекат 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“.

#### Планска документација вишег реда:

Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Сл. гласник РС“, број 7/15 и 48/22).

#### Стратешка документа:

Водопривредна основа Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/02), Просторни план Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/10). Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Уредба о утврђивању плана управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. гласник РС“, број 33/23)

#### Остала обавезујућа документа :

Општи план за одбрану од поплава („Сл. Гласник РС“, бр. 18/19);

Оперативни план за одбрану од поплава за 2024. годину („Сл. гласник РС“, бр. 117/23).

### 1.2. Хидрографски подаци:

Најближи водоток предметном комплексу је река Сава.

Водно подручје: Сава.

### 1.3. Хидролошки подаци:---

### 1.4 Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Подаци о планираном садржају комплекса;

- Графички прилог;

- Информација о локацији број 350.1-6116/2023 од 25.10.2023. године, издата од стране 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.

## 2. Подаци од значаја за издавање услова

Према Просторном плану подручја посебне намене уређења дела приобаља Града Београда - подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“, блок 29а налази се у Просторној целини IV, у површини намењеној за комерцијалне садржаје K5. Блокови 28 и 30 налазе се у Просторној целини IV, у површини намењеној становању Ц6, са могућношћу изградње основне школе, комбиноване дечије установе и објекта социјалне и здравствене заштите.

#### Блок 28

У делу блока 28 (на новоформираној НГП28а) планира се изградња комплекса који се састоји од два стамбено-пословна објекта (Објекат 1 - спратности П+13 и Објекат 2 – спратности П+16) и заједничке подземне гараже.

У делу блока 28 (28б) предвиђа се изградња пијаце спратности П+5 на новопројектованој НГП28б.

#### Блок 29а

У делу блока 29а планира се формирање три грађевинске парцеле:

- Грађевинска парцела НГП29а.1 која је намењена за изградњу хотела спратности По+П+8+Т;

- Грађевинска парцела НГП29а.2 намењена је стамбено-комерцијалним садржајима (шест објеката укупне спратности П+25, П+9 и П;

- Грађевинска парцела НГП29а.3 намењена је изградњи комбинованог објекта здравствене и социјалне заштите спратности П+2.

#### Блок 30

У делу блока 30 планира се изградња основне школе (спратности П+2) и будуће комбиноване дечије установе (спратности П+1).

Такође, у делу блока 30 планира се и изградња комплекса који се састоји од два стамбено-пословна објекта (Објекат 1 - спратности П+19 и Објекат 2 – спратности П+22) и заједничке подземне гараже.

### Водовод и канализација

Сви објекти (комплекси) у блоковима 28, 29а и 30 биће прикључени на градску водоводну мрежу, као и градску кишну и фекалну канализацију.

Простор на коме ће се градити подложен је, због близине реке, осцилацијама нивоа подземне воде. Истраживања вршена 2005. године показала су да се нивои подземне воде крећу од 71,46 mnm до 74,20 mnm у зависности од водопрпусности насутог и аутохтоног тла, његовог међусобног положаја, као и других фактора (удаљења од реке, водопрпусности површинског слоја – зелена површина, бетон или асфалт и др.). На висинску коту подземне воде свакако ће утицати и чињеница да је у међувремену од спроведеног истраживања хидроакумулационо постројење „Ђердап“ достигло максимално пројектовану висину успора. Промене у висинама подземних



вода, чији је разлог максимални успор, тек се очекују. Прорачуни показују да ће подземне воде достизати коту 75,00 mm, што се осматрањима тек треба потврдити или кориговати.

Предметна локација се налази ван зоне санитарне заштите Београдског изворишта, на основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда, бр. 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014.год., Република Србија, Министарство Здравља.

### **3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)**

- 3.1.** Урбанистичку документацију урадити у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;
- 3.2.** Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом и условима издатим кроз сарадњу на изради Плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ од стране ЈВП „Београдводе“ под бр.3220/2 од 04.07.2014.године;
- 3.3.** Приликом израде урбанистичког пројекта водити рачуна о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном и будућем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена. Неопходно је усагласити планиране потребе са Просторним планом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/10) и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од великих вода, заштита вода као и коришћење вода;
- 3.4.** Предвидети систем дренаже и заштиту објекта од утицаја подземних вода;
- 3.5.** За потребе уређења локације и изградње објекта, предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите предметног подручја од спољних, атмосферских и подземних вода, уважавајући постојеће, потребне и могуће коте терена и захтеве објекта. Нивелацију терена предвидети, ради бољег одводњавања, према реципијенту.  
Код изградње објекта, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена;
- 3.6.** За све друге активности, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;
- 3.7.** Водоснабдевање објекта у оквиру блокова 28, 29а и 30 за санитарне и противпожарне потребе решити преко прикључака на градску водоводну мрежу (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП БВК);
- 3.8.** Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају на предметном комплексу, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање.  
Дефинисати начин евакуације санитарно-фекалних, технолошких и других отпадних вода. Ефекти пречишћавања свих вода, пре упуштања у реципијент, треба да су такви да садржај непожељних материја у ефлуенту буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16), односно Правилником БВК;
- 3.9.** Санитарно-фекалне отпадне воде прикупити посебним системом канализације и спровести до прикључака на градску канализацију (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП БВК);



- 3.10. За технолошке отпадне воде (из кухиња) које по структури квалитета не могу да се упусте у градску канализацију, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор) како би се параметри квалитета довели на ниво дозвољених МДК за упуштање у реципијент градске канализације, у свему према условима надлежног комуналног предузећа - ЈКП БВК;
- 3.11. Условно загађене атмосферске воде са саобраћајних, манипулативних површина, паркинга, гаражног простора као и воде од прања и од одржавања тих површина морају се посебно канализовати, прикупити посебним системом и спровести до уређаја за пречишћавање (таложник механичких нечистоћа, сепаратор масти и уља) затим до прикључака на градску атмосферску канализацију (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП БВК). Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом непропусним за нафту и нафтне деривате;
- 3.12. Евентуални објекти за сервисирање или прање аутомобила у гаражном простору морају бити опремљени адекватним сепараторима за третман употребљене воде пре испуштања у одвод;
- 3.13. Предвидети места узорковања третиране воде за сваки сепаратор;
- 3.14. Кишну канализацију предвидети као независан систем у односу на фекалну канализацију, са посебним прикључцима на планирану и постојећу уличну мрежу, према условима ЈКП БВК;
- 3.15. Прикључење атмосферских вода са условно чистих површина (кровови, надстрешнице, терасе и друге бетонске некомуникацијске површине) планирати у свему према условима ЈКП БВК;
- 3.16. Планирана трафо станица, мора да има водонепропусну јаму за прихват уља у случају акцидентних ситуација;
- 3.17. У оквиру предметних комплекса предвидети наменски одређено место и потребни плато за смештај контејнера комуналног отпада, који ће се редовно одржавати и периодично празнити од стране надлежног комуналног предузећа;
- 3.18. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број 96/23), чланом 117. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и Правилником о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе („Сл. гласник РС“, број 72/17, 44/18-др. закон и 12/22), јер се они издају по прибављеном мишљењу РХМЗ-а и Агенције за заштиту животне средине, а у посебним случајевима и мишљењу Дирекције за водне путеве. Ово важи само када Водне услове издаје ЈВП „Србијаводе“.

**РУКОВОДИЛАЦ**  
**ВПЦ „Сава-Дунав“**

**Александар Николић, дипл. инж. грађ.**

**Доставити:**

- Наслову,
- Одељ.за водно добро, водни режим и водна акта (x2),
- Архиви.