

Република Србија
Град Београд
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.4-174/2025
11. 02. 2026. године
Београд
Карађорђева 71

Градска управа града Београда, Секретаријат за заштиту животне средине, на основу члана 136. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 – аутентично тумачење и 2/23 – одлука УС), члана 14. ст. 4. и 6. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/24) и чл. 26. и 47. Одлуке о Градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22, 96/22, 162/24 и 101/25), у поступку одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину пројекта изградње стамбено – пословног комплекса на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у улици Нова 1 број 3, на подручју градске општине Палилула у Београду, спроведеном на захтев носиоца пројекта предузећа „LSI Properties“ д.о.о. из Београда, Булевар краља Александра 88, доноси

РЕШЕЊЕ

I – УТВРЂУЈЕ СЕ да за пројекат изградње стамбено – пословног комплекса на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у улици Нова 1 број 3, на подручју градске општине Палилула у Београду, чији је носилац пројекта предузеће „LSI Properties“ д.о.о. из Београда, Булевар краља Александра 88, **није потребна израда студије о процени утицаја на животну средину.**

II – Носилац пројекта може приступити реализацији пројекта из тачке I овог решења у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката, уз обавезу да при извођењу и редовном коришћењу пројекта примени мере и услове заштите животне средине које је утврдио Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног комплекса са девет ламела, спратности По+Пр+4+Пс све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од КП 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, град Београд, Решењем V-04 број 501.2-127/2025 од 04. 04. 2025. године, посебне услове које су утврдили други овлашћени органи и организације, као и да:

- обезбеди да квалитет пречишћених отпадних вода након третмана на сепаратору масти и уља и постројењу за пречишћавање отпадних вода задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) – Прилог 2. Глава III Комуналне отпадне воде (Табела 2);
- врши мониторинг отпадних вода у складу са одредбама Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 18/24);

- прибави сагласност на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, бр. 93/23 и 94/23-исправка).

III – Носилац пројекта је дужан да поднесе надлежном органу нови захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину уколико:

- у року од две године од дана добијања овог решења не отпочне са извођењем пројекта из тачке I овог решења или ако у току извођења пројекта мора да одступи од документације на основу које је решење донето,
- дође до битне измене чинилаца животне средине, као и у случају реконструкције или престанка рада пројекта из тачке I овог решења.

IV – Носилац пројекта је дужан да ово решење дâ на увид код техничког прегледа објекта.

V – О трошковима поступка одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину пројекта из тачке I овог решења донеће се посебно решење.

О б р а з л о ж е њ е

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, као надлежном органу, дана 26. 12. 2025. године, достављен је захтев носиоца пројекта предузећа „LSI Properties“ д.о.о. из Београда, Булевар краља Александра 88, за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта изградње стамбено – пословног комплекса на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у улици Нова 1 број 3, на подручју градске општине Палилула у Београду.

Уз поднети захтев, приложени су:

- Локацијски услови за изградњу стамбено – пословног комплекса са девет ламела спратности По+Пр+4+Пс, укупне БРГП 33.981,72 m², са 339 станова и 5 пословних простора, са укупно 383 паркинг места (161 паркинг место на отвореном паркингу и 222 гаражних места), на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, категорије В, који се реализује кроз четири фазе изградње (интерни број IX-20 бр. 350-2273/2025 од 18. 12. 2025. године), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда;
- Водни услови који морају да се испуне у поступку припреме и израде техничке документације за изградњу у 4 фазе, стамбено – пословног комплекса са девет ламела, спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, на грађевинској парцели ГП01 формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду (број 12297/3 од 05. 12. 2025. године), које је издало ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ – Водопривредни центар „Сава - Дунав“;
- Обавештење поводом захтева за давање мера и услова заштите животне средине за потребе издавања Локацијских услова за изградњу у 4 фазе, стамбено – пословног комплекса са девет ламела, спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча у Београду (V-04 број 501.2-661/2025 од 21. 10. 2025. године), а које је издао Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда;
- Услови канализације за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено – пословног комплекса, у 4 фазе са девет ламела на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и

- 3672/16 КО Овча, у Београду (број К-895/2025 од 20. 10. 2025. године), ЈКП „Београдски водовод и канализација“;
- Услови водовода за израду локацијских услова за потребе изградње стамбено – пословног комплекса, у 4 фазе са девет ламела на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у Београду (број В-1497/2025 од 20. 10. 2025. године), ЈКП „Београдски водовод и канализација“;
 - Услови у погледу мера заштите од пожара за изградњу у 4 фазе, стамбено – пословног комплекса са девет ламела, спратности По+Пр+4+Пс, категорије В, на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, у Београду (07.7 број 217-765/2025 од 16. 10. 2025. године), а које је издало Министарство унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду;
 - услови надлежних органа и организација за издавање локацијских услова за изградњу стамбено – пословног комплекса на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча (Секретаријат за јавни превоз Градске управе града Београда, XXXIV-03 бр. 346.9-135/2025 од 20. 10. 2025. године, ЈП „Србијагас“, број ОП 812/25 (РН 1512/25) од 15. 10. 2025. године, „Електродистрибуција Србије“, број 83110 БН, К-574-1/25 од 04. 12. 2025. године, ЈКП „Јавно осветљење“, број Т-2750 од 06. 10. 2023. године, Секретаријат за саобраћај Градске управе града Београда, IV-08 бр. 344.5-1035/2025 од 20. 10. 2025. године, ЈП „Путеви Београда“, III бр. 350-576/25 од 06. 10. 2025. године, „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ а.д, број 448070/2-2025 од 17. 10. 2025. године, ЈКП „Београдске електране“, број STE-57718/25-01/24/1 од 08. 10. 2025. године, ЈКП „Зеленило – Београд“, број 49/236 од 16. 10. 2025. године и ЈКП „Београдски метро и воз“, број 5665/25 од 07. 10. 2025. године);
 - ИДР - Идејно решење, 1- Пројекат архитектуре за изградњу стамбено – пословног комплекса са девет ламела, све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд са графичким приказима (број техничке документације 01/2025-А, септембар 2025. године, носилац израде Архитектонски студио „Морфема Архитектура“ из Ниша);
 - графички прикази макро и микролокације (ситуациони план са основом крова).

Након разматрања поднетог захтева и достављене документације и оцене могућих утицаја предметног пројекта у складу са Уредбом о Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, Листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 106/25) – *редни број 14. „Остали пројекти“ – тачка (3) Листе II*, Секретаријат за заштиту животне средине је констатовао да предметни захтев у целини садржи податке релевантне за одлучивање.

Поступајући по захтеву носиоца пројекта, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда је, сходно одредбама члана 14. ст. 1. и 2. Закона о процени утицаја на животну средину, обавестио заинтересоване органе, организације и јавност, организовао јавни увид и обезбедио доступност података из поднетог захтева. У остављеном року ниједан представник заинтересованих органа и организација, односно заинтересоване јавности није доставио мишљење о поднетом захтеву.

Анализом захтева носиоца пројекта и података о посматраној локацији, карактеристикама и могућим утицајима наведеног пројекта, а узимајући у обзир прописане критеријуме за пројекте наведене у Листи II Уредбе, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда утврдио је разлоге за доношење овог решења и то:

- реализација предметног пројекта планирана је на грађевинској парцели ГП01, формираној од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, на подручју градске општине Палилула у Београду, површине 12.703 m², која се према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) налази у површинама осталог земљишта – у површинама за становање у новим комплексима – у зони 6.C10.2, у коме је компатибилност намене становање:пословање 100-0%:0-100%; за предметни пројекат је израђен Урбанистички пројекат за изградњу стамбено – пословног комплекса са девет ламела, спратности По+П+4+Пс све на грађевинској парцели ГП01 која се формира од катастарских парцела бр. 3672/14, 3672/15 и 3672/16 КО Овча, општина Палилула - град Београд, који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, IX-07 бр. 350.13-55/2025 од 10.07.2025. године и којим је остварен однос становање:пословање 97,10:2,90%; саставни део наведеног Урбанистичког пројекта чини Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине Секретаријата за заштиту животне средине, V-04 број 501.2-127/2025 од 04. 04. 2025. године;
- предметна локација се граничи са катастарском парцелом јавне намене опредељене за инфраструктурне објекте и јавне саобраћајнице, на којој се и налази јавна саобраћајница, која је уједно и приступна саобраћајница предметној парцели; са северозападне стране предметне локације се налази мелиорациони канал, са југоисточне и југозападне стране земљиште које се користи у пољопривредне сврхе, док се са северне стране налази Фабрика за прераду воде;
- предметним пројектом планирана је изградња стамбено – пословног комплекса са девет ламела, међусобно повезаних, укупне БРГП 33.981,72 m², спратности По+Пр+4+Пс (осим ламеле број 4 која је спратности Пр+4+Пс), чија је реализација предвиђена у 4 фазе и то: (1) фаза 1, у којој је планирана изградња ламела Л1, Л2 и Л3 са 118 стамбених јединица, 4 независна пословна простора у нивоу приземља ламеле Л1, 77 гаражних места смештених у три независне гараже (гаража на подрумској етажи ламеле Л1, заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л2 и Л3 и заједничка гаража на етажи приземља ламела Л2 и Л3), 58 паркинг места у оквиру партерног уређења, интерних саобраћајница, припадајућих појасева зелених површина, постројења за пречишћавање отпадних вода (пушта се у рад након завршене прве фазе и задовољава потребе, сса 400 еквивалената) и трансформаторске станице са трафоом, капацитета 1 h 1000 kVA (задовољава потребе свих стамбених и пословних јединица, гаража и постројења за пречишћавање отпадних вода изграђених у првој фази); (2) фаза 2, која обухвата изградњу ламела Л4 и Л5 са 63 стамбене јединице, 1 пословним простором у нивоу приземља ламеле Л4, 24 гаражна места смештених у две независне гараже (гараже на подрумској етажи и етажи приземља ламеле Л5), 50 паркинг места у оквиру партерног уређења, интерне саобраћајнице, припадајућих појасева зелених површина, повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода (које треба да задовољи потребе прве две фазе, сса 610

еквивалената) и уградњу трафоа, капацитета 1 h 1000 kVA (задовољава потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у другој фази); (3) фаза 3, у којој је планирана изградња ламела Л6, Л7 и Л8 са 118 стамбених јединица, 107 гаражних места смештених у две независне гараже (заједничка гаража на подрумској етажи ламела Л6, Л7 и Л8 са системима за паркирање, тзв. „клацкалице“ и заједничка гаража на етажи приземља ламела Л7 и Л8), 23 паркинг места у оквиру партерног уређења, интерне саобраћајнице, припадајућих појасева зелених површина, повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода (које треба да задовољи потребе прве три фазе, сса 1000 еквивалената) и уградња трафоа, капацитета 1 h 1000 kVA (задовољава потребе свих стамбених и пословних јединица и гаража изграђених у трећој и четвртој фази); (4) фаза 4, која обухвата изградњу ламеле Л9 са 40 стамбених јединица, 14 гаражних места смештених у подрумској етажи, 30 паркинг места у оквиру партерног уређења, интерних саобраћајница, припадајућих појасева зелених површина и повећање капацитета постројења за пречишћавање отпадних вода (које треба да задовољи потребе све четири фазе, сса 1200 еквивалената);

- предметним пројектом је предвиђено да се све отпадне фекалне воде из комплекса пречишћавају у постројењу за пречишћавање отпадних вода, након чега ће се пречишћена вода испуштати у мелиорациони канал; постројење је планирано као независан, у потпуности укопан објекат, који ће бити смештен у југозападном углу парцеле; све зауљене атмосферске воде из гаража, са саобраћајних површина, као и са паркинга ће се одводити до сепаратора масти и уља, након чега ће се кишном канализацијом упуштати у мелиорациони канал; за третман отпадних вода из ресторана у ламели Л11, предвиђен је спољашњи сепаратор масти и уља, након кога ће се воде одводити у фекалну канализацију, па заједно са фекалним отпадним водама на даље пречишћавање;
- технологија пречишћавања фекалних отпадних вода у постројењу за пречишћавање отпадних вода ће се обављати у три фазе које подразумевају фазу прелиминарног пречишћавања отпадних вода, фазу биолошког пречишћавања активним муљем у шаржном постројењу са дубинском аерацијом и фазу додатне аеробне стабилизације активног биолошког муља; процес пречишћавања обухвата следеће: отпадне воде ће се гравитационо посебним колекторима, пластичним цевоводима доводити и уливати у пумпну станицу која ће бити снабдевена потопљеним центрифугалним пумпама, са сепкалицом за дробљење и уситњавање, након чега ће се вода одводити до коте ротационог сита за процеђивање, које ће се налазити на горњој плочи егализационог базена и које представља механички уређај са обезбеђеном ротацијом перфорираног бубња, при чему ће чврсти отпад са сита гравитационо падати у пластичан контејнер, који ће се по потреби замењивати резервним празним чистим контејнером; после процеђивања, отпадне воде ће гравитационо падати у егализациони базен у коме ће се вршити изједначавање квалитета и протока отпадних вода – инфлуента, и у коме ће се за хомогенизацију и мешање отпадних вода користити потопљени мешач; из егализационог базена, отпадне воде ће се потапајућом центрифугалном пумпом одводити у биолошки базен (SBR базен); у SBR базену ће се вршити аерација и мешање отпадне воде приликом чега ће доћи до интензивне биолошке оксидације органских материја биомасом, активним муљем; након процеса аерације, разградње органских материја и нитрификације, следи процес таложења активног муља и избистравање горњих слојева воде у базену, након чега ће се горњи избистрени слој пречишћене воде испуштати у реципијент декантер пумпом; вишак биолошког муља ће се потопљеном муљном пумпом избацити са дна биолошког базена у базен за муљ на додатну стабилизацију; пречишћена вода ће

- се након третмана у SBR базену, мерења протока и запремине одводити у колектор канализације до реципијента – мелиорационог канала; за складиштење и аеробну стабилизацију отпадног биолошког муља ће се користити базен за муљ, у коме ће се хомогенизација и аеробна стабилизација вршити мешањем помоћу ваздуха – аерацијом из дубинских дифузора за ваздух;
- снабдевање објекта електричном енергијом ће се вршити прикључењем на градску електромережу преко планиране спољашње, самостојеће трансформаторске станице чије опремање је планирано фазно према фазама изградње, а као резервни извор напајања, предвиђен је дизел агрегат са дневним резервоаром, капацитета 200 kW; снабдевање водом ће се вршити прикључењем на градску водоводну мрежу, након изградње недостајућег дела; за противпожарну заштиту предметног комплекса, предвиђена је хидрантска мрежа која ће се снабдевати водом из градског водовода и спринклер систем који ће се снабдевати водом преко резервоара који се налази у близини ламеле 7; као извор енергије за грејање и хлађење предметног комплекса, предвиђене су по две топлотне пумпе ваздух – вода по објекту, које ће бити смештене на непроходном делу крова сваке ламеле, при чему ће се дистрибуција топлотне енергије од топлотних пумпи до сваког стана и пословног простора вршити преко парапетних fan-coil уређаја;
 - за гаражу ламеле Л1, заједничку гаражу ламела Л6, Л7 и Л8 предвиђена је принудна вентилација помоћу једног каналског вентилатора, који функционише по принципу деловања на основу измерене концентрације СО у гаражи, при чему се ваздух извлачи из горње и доње зоне гараже преко вентилационих решетки; за надпритисну вентилацију предпростора, предвиђен је посебан вентилациони систем који у случају пожара убацује спољашњи ваздух у третирани предпростор; гараже ламела Л2, Л3, Л5, Л7, Л8 и Л9 су полуотворене и природно се вентилирају, а за надпритисну вентилацију предпростора предвиђен је посебан вентилациони систем који у случају пожара убацује спољашњи ваздух у третирани предпростор;
 - у току изградње комплекса ствараће се различите врсте отпада, са којим ће се поступати у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења на који ће бити прибављена сагласност надлежног органа; у току редовног рада предметног комплекса, настајаће комунални отпад који ће се сакупљати у контејнерима који ће бити постављени на тачно одређеним местима у оквиру комплекса; чишћење сепаратора масти и уља, вршиће овлашћени оператер који има дозволу за управљање том врстом отпада и који ће отпад од чишћења одвозити са предметне локације; за отпад који настаје у систему постројења за пречишћавање отпадних вода, и то отпадни материјал са сита и вишак активног муља који је аеробно стабилан и угушћен, овлашћени оператер ће у одређеним временским периодима долазити и вршити испумпавање вишка муља и односити контејнере са остацима са сита;
 - имајући у виду карактеристике и капацитет планираног пројекта, уз примену одговарајућих услова и мера заштите, не очекују се значајни негативни утицаји на чиниоце животне средине;
 - условима утврђеним у тачки II овог решења, као и условима које су утврдили други овлашћени органи и организације, дефинисане су одговарајуће мере заштите животне средине, у току извођења и редовног коришћења предметног пројекта.

Имајући у виду наведено, Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда, на основу спроведеног поступка, разматрања захтева носиоца пројекта и увида у достављену документацију, а применом одредаба члана 14. став 4.

Закона о процени утицаја на животну средину, одлучио је као у диспозитиву овог решења.

Овим решењем утврђени су услови и мере за спречавање, смањење и отклањање штетних утицаја предметног пројекта на животну средину, у складу са одредбама члана 14. став 6. Закона о процени утицаја на животну средину.

Такође је наложено носиоцу пројекта да, уколико у року од две године од дана добијања овог решења не отпочне са извођењем пројекта, или ако у току извођења пројекта мора да одступи од документације на основу које је решење донето, односно ако дође до битне измене чинилаца животне средине, као и у случају реконструкције или престанка рада предметног пројекта, поднесе надлежном органу нови захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Такође, овим решењем утврђена је обавеза носиоца пројекта да ово решење да на увид код техничког прегледа објекта.

О трошковима спроведеног поступка донеће се посебно решење на основу чл. 84. и 85. став 3. Закона о општем управном поступку, а у складу са чланом 43. Закона о процени утицаја на животну средину. Трошкови предметног поступка односе се на трошкове огласа, односно обавештавања јавности које сноси носилац пројекта.

О овом решењу Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе града Београда обавестиће заинтересоване органе, организације и јавност.

За захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину плаћена је прописана републичка административна такса у износу од 2.710 динара – Тарифни број 186. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, ... 63/24, 94/24, 55/25 и 109/25).

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине. Носилац пројекта може изјавити жалбу у року од 15 дана од дана обавештавања о решењу, а заинтересована јавност у року од 15 дана од дана објављивања обавештења о донетом решењу. Жалба се подноси преко првостепеног органа. Републичка административна такса за жалбу у износу од 610 динара, сходно Тарифном броју 6 Закона о републичким административним таксама, плаћа се на рачун број: 840-742221843-57 (сврха: републичка административна такса, прималац: Буџет Републике Србије); шифра плаћања: 153 за готовинске уплате, а 253 за безготовинске уплате; модел 97 са позивом на број 21-018-09399.

Решено у Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда, под V-04 број 501.4-174/2025, дана 11. фебруара 2026. године.

Достављено:

- Носиоцу пројекта;
- У Јавну књигу о спроведеним поступцима процене утицаја;
- Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове;
- Секретаријату за инспекцију, надзор и комуникацију;
- Архиви.

В.Д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА
секретар Секретаријата

Ивана Вилотијевић