



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25; Факс: 011/311-29-27

Број:6714/5

Датум:03.07.2023.године

ИК

На основу чл.115, 117 и 118 Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/19), Правилника 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) и Упутства о начину поступања надлежних органа и ималаца јавних овлашћења који спроводе обједињену процедуру у погледу водних аката у поступцима остваривања права на градњу, решавајући по захтеву Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (број: ROP-BGDU-40539-LOCH-3/2023 од 19.06.2023. године) у име инвеститора предузећа „Sebre Marina Dorćol“ д.о.о. из Београда, ул. Кнеза Вишеслава бр. 88 (МБ: 21444359, ПИБ: 111221916) за издавање водних услова за израду техничке документације, ЈВП "Србијаводе" - ВПЦ "Сава-Дунав", издаје

ВОДНЕ УСЛОВЕ

1. Одређују се технички и други захтеви који морају да се испуне у поступку припреме и израде техничке документације за изградњу, санацију, адаптацију, пренамену, конзервацију и рестаурацију стамбено-пословног грађевинског комплекса „Марина Дорћол“, улица Дунавски кеј бб, у Београду, који ће се градити у 7 фаза, на грађевинским парцелама ГП-1 која обухвата целе катастарске парцеле бр 2/39, 2/40, 2/41,6/3, 6/9 7/7 КО Стари Град, на ГП-2 која обухвата целе катастарске парцеле бр 6/13, 6/14, 6/15,6/17, 7/8 КО Стари Град, на ГП-3 која обухвата целу катастарску парцелу бр 5/30 КО Стари Град, на ВП која обухвата целе катастарске парцеле бр 7/4, 7/5, 7/6 КО Стари Град, на Ј9-2 која обухвата целу катастарску парцелу бр 7/2 КО Стари Град и на СТР која обухвата целе катастарске парцеле 6/4 , 6/8 КО Стари Град;

2. Водни услови се издају за изградњу нових објеката, реконструкцију постојећих објеката, (осим за реконструкцију државног пута I и II реда, пропуста и мостова на њима, категорије железничких пруга, пропуста и мостова на њима), доградњу постојећих објеката, извођење других радова, израду планских докумената;

3. Водни услови су евидентирани у Уписник водних услова за водно подручје Дунав, под редним бројем 1160 од 03.07.2023. године.

4. Техничку документацију израдити у складу са прописима који уређују израду пројеката и усвојити техничко-технолошка решења уз испуњење следећих услова:

4.1. Да техничка документација буде урађена у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката односно радова с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;

4.2. Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом;

4.3. Инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе, на предметној катастарској парцели у зони изградње за ангажовање земљишта;

4.4. На пројекат прибавити техничку контролу, према важећим законским прописима;

4.5. За потребе израде пројекта извршити све потребне истражне радове и обезбедити одговарајуће планске подлоге (урбанистичке, геодетске, геомеханичке, хидролошке, хидрогеолошке и др.), како би се на основу њих дала одговарајућа техничка решења за планиране радове;

4.6.Предвидети систем дренаже и заштиту објекта од утицаја подземних вода;

4.7. Водоснабдевање комплекса за санитарне и противпожарне потребе решити преко прикључака на градску водоводну мрежу (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Београдски водовод и канализација);

4.8. Извршити индетификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају на предметном комплексу, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;

4.9. Дефинисати начин евакуације санитарно-фекалних, условно зауљених и других отпадних вода. Ефекти пречишћавања свих вода, пре упуштања у градску канализацију, треба да су такви да садржај непожељних материја у ефлуенту буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, сходно Одлуци о санитарно-техничким условима за упуштање отпадних вода у јавну канализацију, односно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16), уколико су критеријуми у наведеној уредби строжији. За све друге активности, мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;

4.10. Санитарно-фекалне отпадне воде настале у склопу предметног комплекса прикупити посебним системом канализације и спровести до планираног прикључака на градску канализацију (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП Београдски водовод и канализација). Отпадне воде чији квалитет одступа од санитарног, а потичу из пратећих/продајних објеката/ресторана, уколико су оптерећене таложним и суспендованим материјама, мастима и уљима као и другим органским материјама, не смеју се упуштати у планирану градску канализацију без претходног третмана на одговарајућем уређају за пречишћавање отпадних вода;

4.11. Саобраћајне и манипулативне површине, платои, простори између објеката и паркинзи треба да буду нивелисани са одговарајућим подужним и попречним падом, са адекватним нагибом према ободним риголама/каналетама за прихватање свих загађених вода које се затим спроводе до таложника-сепаратора. Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом непропусним за нафту и нафтне деривате;

4.12. Евентуални објекти за сервисирање или прање аутомобила у гаражном простору морају бити опремљени адекватним сепараторима за третман зауљене воде пре испуштања у градску канализацију;

4.13. Уколико се у оквиру објекта предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидентна спречило загађење површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама у седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);

4.14. Воде од прања манипулативних површина у гаражном комплексу треба скупити посебним одводом и спровести на таложник и сепаратор пре испуштања у градску канализацију;

4.15. Предвидети места узорковања третиране воде за сваки сепаратор;

4.16. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11 и 48/12 и 1/16);
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);
- Правилника о еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“ број 74/11);
- Правилника о референтним условима за типове површинских вода („Сл. гласник РС“ број 67/11);
- Правилника о начину и условима мерења количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, бр. 33/16);
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12 од 18.05.2012. године).

4.17. Атмосферску канализацију предвидети као независан систем у односу на фекалну канализацију, са посебним прикључцима на планирану уличну мрежу;

4.18. Прикључење атмосферских вода са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге бетонске некомуникацијске површине) планирати у свему према условима ЈКП Београдски водовод и канализација;

4.19. У току израде истражних бушотина (за потребе искоришћења петрогеотермалне енергије из стенских маса, као и изградње бунара за освежавање акваторије марине) избећи мешање површинске и подземне воде, као и различитих водоносних слојева;

4.20. Током извођења истражних и других радова потребно је предузети све мере како би се спречило изливање горива, мазива и других штетних и опасних материја у тло или издан;

4.21. Уколико се током радова из било којих разлога дође до хаваријског изливања горива, мазива и других опасних и штетних материја, извођач истраживања и радова је дужан да у што краћем року изврши санацију контаминираног земљишта;

4.22. Предвидети да се за потребе захватања подземних вода (из бунара) и одређивања експлатационих резерви изведу хидрогеолошка испитивања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл.гласник РС, бр 101/15, 98/18);

4.23. Да се при извођењу истражних радова и изради бунара и геотермалних сонди предузму мере за спречавање могућег загађења подземних вода;

4.24. На предметним експлатационим бунарима уградити мераче протока како би се евидентирала количина захватања подземних вода по квалитету и квантитету;

4.25. Да захватање вода у бунарима буде у количини утврђених експлатационих резерви за сваки бунар у складу са решењем прибављеном од стране Министарства рударства и енергетике;

4.26. Техничком документацијом предвидети текуће инвестиционо одржавање изворишта, као трајну обавезу инвеститора, односно корисника објекта;

4.27. Радове на изградњи обале марине извести тако да завршна кота конструкције обале око „Марине Дорћол“ пружа заштиту од великих вода Дунава и буде једнака коти обалоутврде дорћолског кеја, а то је кота 76,50 мнм, која пружају заштиту од двестогодишње велике воде. Потребно је предвидети техничко решење обале марине које ће омогућити постављање мобилне опреме **висине до 1,0 m, на коти завршне нивелације обале око марине** ради подизања степена заштите високо вредног београдског приобаља на ниво хиљадугодишње велике воде у складу са Генералним пројектом заштите Београда од великих вода Дунава и Саве.

4.28. Радове на санацији, адаптацији и пренамени постојећих објекта зграде речног и језерског саобраћаја, односно објекта пумпне станице и филтерског постројења и порталног крана која је део културног добра – комплекса Термоелектране „Снага и Светлост“ урадити у складу са условима које издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

4.29. Дефинисати технологију извођења земљаних радова и место одлагања материјала. Одлагање овог материјала у водотоке, стараче, канале, на обале и насипе није дозвољено;

4.30. Технологија извођења радова мора бити тако одабрана, да се елиминише могућност оштећења водних објеката у току извођења радова. Трошкове евентуалних оштећења која настану приликом изградње морају се отклонити о трошку инвеститора;

5. Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу, у обавези је да грађевинску дозволу заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави Јавном водопривредном предузећу ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима;

6. По завршетку изградње објеката и техничког прегледа објеката, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу, са захтевом за издавање водне дозволе.

О б р а з л о ж е њ е

Градска управа града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, у име инвеститора „Sebre Marina Dorćol“ д.о.о. из Београда, ул. Кнеза Вишеслава бр. 88 (МБ: 21444359, ПИБ: 111221916) поднела је захтев у поступку обједињене процедуре за локацијске услове, под бројем ROP-BGDU-40539-LOCH-3/2023 од 19.06.2023, ради добијања водних услова за потребе израде техничке документације за изградњу, санацију, адаптацију, пренамену, конзервацију и рестаурацију стамбено-пословног грађевинског комплекса „Марина Дорћол“, улица Дунавски кеј бб, у Београду, који ће се градити у 7 фаза, на грађевинским парцелама ГП-1 која обухвата целе катастарске парцеле бр 2/39, 2/40, 2/41,6/3, 6/9 7/7 КО Стари

Град, на ГП-2 која обухвата целе катастарске парцеле бр 6/13, 6/14, 6/15, 6/17, 7/8 КО Стари Град, на ГП-3 која обухвата целу катастарску парцелу бр 5/30 КО Стари Град, на ВП која обухвата целе катастарске парцеле бр 7/4, 7/5, 7/6 КО Стари Град, на Ј9-2 која обухвата целу катастарску парцелу бр 7/2 КО Стари Град и на СТР која обухвата целе катастарске парцеле 6/4, 6/8 КО Стари Град.

Уз захтев је кроз систем обједињене процедуре преузета следећа документација у електронском облику:

- Идејно решење (Главна свеска, Пројекат архитектуре, Прилог 10) урађено од стране предузећа „Дизајн Архитектура“ доо, Гандијева бр. 169/1, 11070 Нови Београд, из децембра 2022. године;
- Информација о локацији, број IX- 11 бр.350.1-2777/2023 од 15.05.2023. године;
- Решење Министарства рударства и енергетике, број 310-02-01899/2022-02 од 24.02.2023. године за извођење истраживања на истражном простору В-1528.
- Катастарско топографски план предметне локације урађен од стране предузећа Геомер Гроуп доо из децембра 2022. године;
- Копија катастарског плана, број 952-04-233-12489/2023 од 16.06.2023. године, издата од РГЗ-а, Службе за катастар Стари град;
- Копија катастарског плана водова, број 956-301-15535/2023 од 16.06.2023. године, издата од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности- Одељење за катастар водова Београд;

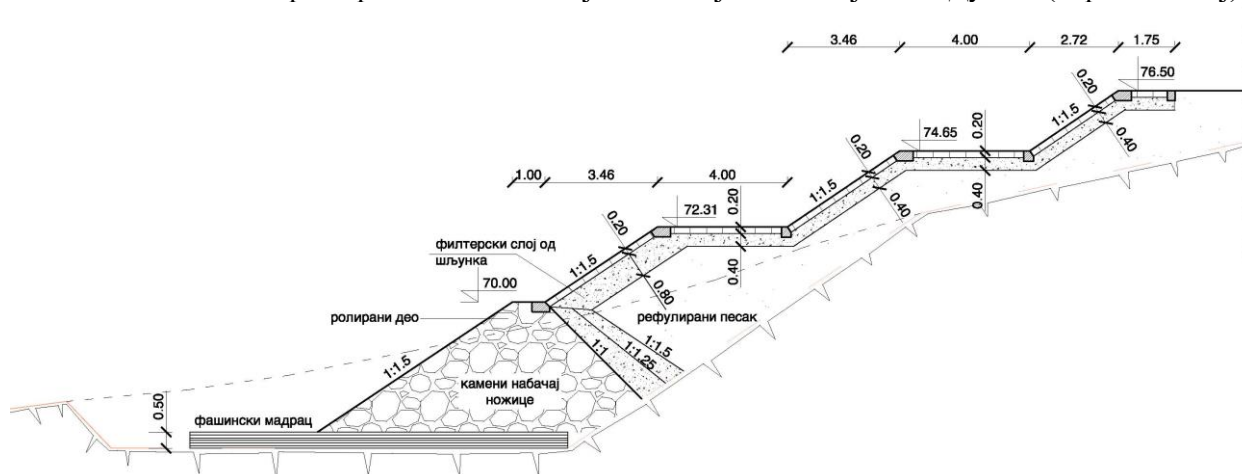
На основу преузете и наше расположиве техничке документације констатовано је следеће:

Планирани предметни комплекс се налази на десној страни Дунава, обухвата простор око Марине Дорћол као и саму Марину, припада **водном подручју Дунав**.

На основу чл. 117. Закона о водама, предметни објекат припада типу објеката број 22) производни и други објекат, за које се захвата и доводи вода из површинских или подземних вода и чије се отпадне воде испуштају у површинске воде, или јавну канализацију, за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган локалне самоуправе, а према члану 43. истог закона, радови се могу сврстати у делатност типа 1) уређење водотока и заштита од штетног дејства вода 2) уређење и коришћење вода 3) заштита вода од загађивања.

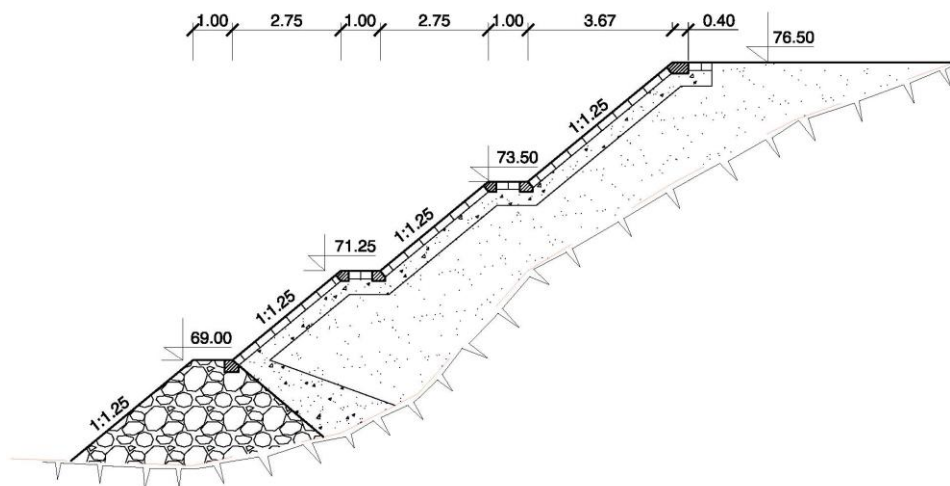
У непосредној близини планираног стамбено пословног комплекса постоје водни објекти који су у надлежности ЈВП „Србијаводе“. Први водни објекат (обалоутврда) обухвата деоницу од „Куле Небојша“ до Марине „Дорћол“ и представља уређени дорћолски кеј, са котом завршног венца 76,30-76,70 mm, којим се штити стамбено насеље „Дорћол“ (слика 1). Кеј је дужине око 1500 m и завршава се обалоутврдом марине "Дорћол". На првих 700 m од куле „Небојша“, нивелета круне постојећег кеја је између стогодишње и двестогодишње велике воде, док су у наставку кеја коте заштите нешто више и пружају заштиту од двестогодишње велике воде. На предметној деоници обзиром да је у непосредном залеђу стамбено насеље, планирано је извођење радова који би омогућили надвишење постојећег кеја до нивоа заштите од хиљадугодишње велике воде постављањем мобилне опреме по круни кеја.

Слика 1. Карактеристичне димензије косог кеја на десној обали Дунава (дорћолски кеј)



Друга деоница водног објекта на потезу марине „Дорћол“, је дужине 200 m, ката завршног венца је 76,50 mnm (слика 2). Коси кеј низводно од марине, испред топлане "Дорћол" чини коса обалоутврда у три нивоа са нагибом од 1:1,25. Доњи део косине је од коте 69,00 mnm до 71,25 mnm, док је горњи и највиши ниво заштите обале на коти 76,50 mnm. Овај део обале је дужине свега 150 m. Нивелета објекта виша је од нивоа двестогодишње велике воде.

Слика 2. Карактеристичне димензије косог кеја на десној обали Дунава (дорћолски кеј)



У Генералном пројекту заштите Београда од великих вода Дунава и Саве, урађеном од стране Института за водопривреду "Јарослав Черни" ад, Завода за уређење водних токова из јуна 2012. године, након хидролошке и хидрауличке анализе, на основу постојећег стања на терену и предложених критеријума заштите од поплава, дефинисани су одговарајући радови на обезбеђењу сигурности заштите од поплава дуж Дунава и Саве. У Генералном пројекту се предлаже подизање степена заштите високо вредног београдског приобаља на ниво хиљадугодишње велике воде, уз рационалан и економски оправдан приступ у одређивању заштитне висине и приоритета предвиђених радова, за предметно подручје наведено је следеће: **„Ако се у залеђу марине и луке буде градило насеље, заштита од хиљадугодишње велике воде ће се постићи постављањем мобилне опреме висине до 1,0 m. Мобилна опрема поставља се на круну постојећег кеја у претходно припремљене нише. С обзиром да је постојеће стање кеја задовољавајуће и пружа заштиту од двестогодишње велике воде, набавка мобилне опреме предвиђена је за III фазу“, по Генералном пројекту заштите Београда од великих вода Дунава и Саве, што је дато тачком 4.27. ових водних услова.**

На предметним водним објектима узводно и низводно од Марине Дорћол се спроводи одбрана од поплава у складу са Републичким Оперативним планом за одбрану од поплава за 2023. годину („Сл. гласник РС“, број 143/22) и обухвата деонице Д.4.1.4.-Десни насип и обалоутврда уз дунав од „Житомлина“ до „Марине“, 0,57 km (1167+825-1168+395) и Д.4.1.5. Десни насип и обалоутврда уз Дунав од „Марине“ до „Куле Небојша“- обалоутврда „25.мај“, 1,76 km (1170+150 - 1170+490).

Предвиђена зона градње стамбено-пословног комплекса „Марина Дорћол“, у ширем контексту налази се у најстаријем градском језгру Београда и обухвата катастарске парцеле бр. 2/39, 2/40, 2/41,6/3, 6/9, 7/7, 6/13,6/14, 6/15, 6/17,7/8, 5/30, 7/2, 7/4, 7/5, 6/4, 6/8,7/6 КО Стари град, Улица Дунавски кеј бб, Дорћол, Београд.

Предметне парцеле на северо-западу се граниче са улицом Дубровачком, на северо-истоку са обалоутврдом и реком Дунав, на југо-западу са Улицом Дунавски кеј и на југо-истоку са парцелом на којој су постојећи остаци објекта некадашње Термоелектране „Снага и Светлост“. Важећим планом детаљне регулације за линијски парк Београда Градске општине Стари град и Палилула („Сл. Лист града Београда“ бр. 77/21) предвиђено је више нових грађевинских парцела које су у обухвату овог Идејног решења ИДР и то:

ГП-1 која обухвата катастарске парцеле бр 2/39, 2/40, 2/41,6/3, 6/9 7/7 КО Стари Град

ГП-2 која обухвата катастарске парцеле бр 6/13, 6/14, 6/15, 6/17, 7/8 КО Стари Град

ГП-3 која обухвата катастарску парцелу бр 5/30 КО Стари Град

ВП која обухвата катастарску парцелу бр 7/4, 7/5, 7/6 КО Стари Град

Ј9-2 која обухвата катастарску парцелу бр 7/2 КО Стари Град

СТР која обухвата катастарске парцеле 6/4, 6/8 КО Стари Град

На наведеним парцелама налазе се постојећи објекти који према важећем ПДР-у припадају културном добру - Термоелектрани „Снага и Светлост“ у Београду а то су: **портални кран са приступним воденим рукавцем и пумпна станица и филтереско постројење.**

Портални кран са приступним воденим рукавцем и Пумпна станица и филтерско постројење се задржавају на начин да се Идејним решењем предвиђа санација адаптација и пренамена објекта Пумпне станице и филтерског постројења, као и санација, конзервација, и рестаурација Порталног крана у свему према условима које издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

На парцели ГП-1 планирана је изградња два објекта А и Б повезаних у првој подземној етажи на начин да се формира јединствена велика гаража за ова два објекта. Гаража објекта А и Б састоји се из више нивоа на начин да у објекту А има једну подземну етажу, а у објекту Б налази се делимично и на приземљу и на првом спрату као и на две етаже под земљом. Објекти А и Б су стамбено-пословни на начин да су локали предвиђени у приземљима објекта, у постаментима, док су станови пројектовани и на обе етаже постаментата и на свим етажама изнад постаментата. **На ГП-1 планирано је и уређење спољних површина са изградњом конструкције обале привезишта за чамце до водене површине парцеле ВП (воденог базена).**

На парцели ГП-2 планирана је изградња два објекта Е и Ф повезаних у првој подземној етажи на начин да се формира јединствена велика гаража за ова два објекта. Гаража објекта Е и Ф састоји се из више нивоа на начин да је у објекту Е предвиђена једна подземна етажа, а у објекта Ф, осим на једној подземној етажи, гаража је предвиђена делимично и на приземљу и на првом спрату. Објекти Е и Ф су стамбено-пословни на начин да су локали предвиђени у приземљима објекта у постаментима док су станови пројектовани и на обе етаже постаментата и на свим етажама изнад постаментата. У приземљу и на првом спрату објекта Е планирана је изградња два депаданса предшколске установе капацитета 80 деце – 8 група по 10 деце (Ј1-Д1 и Ј1-Д2). **На ГП-2 планирано је и уређење спољних површина са изградњом конструкције обале привезишта за чамце до водене површине парцеле ВП (воденог базена).** На грађевинској парцели ГП-2, предвиђа се санација, конзервација, рестаурација и осветљење Порталног крана који је део културног добра - комплекс Термоелектране „Снага и Светлост“, а у свему према детаљним правилима за заштиту и реконструкцију објекта из важећег ПДР-а. Пројекат санације, конзервације, рестаурације и осветљење Порталног крана ће бити урађен у свему према условима које издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

На парцели ГП-3 планирана је изградња два објекта Ц и Д повезаних у свим подземним етажама на начин да се формира јединствена велика гаража за ова два објекта. Гаража објекта Ц и Д пројектована је на 3 подземна нивоа. Објекти Ц и Д су стамбено-пословни на начин да су локали предвиђени у приземљима – постаментима објекта, у две куле (од укупно 7) предвиђени су пословни апартмани, док су у преосталих 5 кула пројектовани станови на свим етажама изнад постаментата.

На грађевинској парцели ВП која је водени базен планира се изградња понтонског привезишта за чамце са шиповима који су конструкција за коју се понтонско привезиште везује флексибилном везом (која је предмет посебног пројекта). Капацитет планираног привезишта је 41 везно место за чамце. Привезиште је пројектовано на начин да постаје функционално и грађевински повезан објекат са постојећим објектом пумпне станице и филтерског постројења које постаје кафе галерија са рецепцијом где је у оквиру рецепције предвиђен административни рад са корисницима привезишта. Овим идејним решењем предвиђа се новопроектована кота одбране од поплава за стогодишњу велику воду на коти 76.5 мнв.

На грађевинској парцели Ј9-2 планирана је санација, адаптација и пренамена постојећег објекта зграде речног и језерског саобраћаја (преузет назив из листа непокретности РГЗ), односно објекта пумпне станице и филтерског постројења која је део културног добра - комплекс Термоелектране „Снага и Светлост“, а у свему према детаљним правилима за заштиту и реконструкцију објекта из важећег ПДР-а. Према наведеним правилима из важећег ПДР-а овај објекат ће бити пренамењен и постаће кафе-галерија са рецепцијом и везним мостом као

установа културе, а објекат ће бити саниран, и адаптиран на начин да ће се споља у потпуности урадити санација изгледа зграде из времена када је саграђена (тридесетих година 20. века). Унутар габарита и волумена дела објекта планира се изградња галерије у делу где је предвиђена кафе-галерија, на начин да ни на један начин неће нарушити спољни изглед објекта. На један део овог објекта биће постављен покретни монтажни мост понтонског привезишта које се планира за извођење на парцели ВП, којим ће се са понтонског моста улазити у кафе-галерију која ће бити и рецепција за привезиште за чамце. Пројекат санације, адаптације и пренамене ће бити урађен у свему према условима које издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Грађевинска парцела СТР у постојећем стању представља неуређену зелену површину без објеката и предвиђена је да постане уређена пешачка зона и продор према шеталишту око водене површине, а у свему према важећем плану детаљне регулације.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Према важећем Плану детаљне регулације за линијски парк Београда Градске општине Стари град и Палилула („Сл. Лист града Београда“ бр. 77/21) могућа је фазна реализација објеката према потреби и динамици финансирања, под условом да свака фаза представља заокружену техно-економску и функционалну целину. У складу са наведеним, овим идејним решењем предвиђено је седам фаза изградње.

Прву фазу (ФАЗА 01) чини изградња на грађевинској парцели ГП-1 која обухвата нову градњу стамбено-пословних објеката А и Б са заједничком гаражом, уређења слободних површина на парцели као и дела конструкције обале привезишта за чамце према грађевинској парцели ВП која је водена површина у оквиру које је пројектовано шеталиште. У оквиру ФАЗЕ 01 планира се изградња инфраструктуре неопходне за независно функционисање ове фазе, као и довољан број паркинг места у заједничкој гаражи за све објекте на ГП-1.

Другу фазу (ФАЗА 02) чини изградња на делу грађевинске парцеле ГП-2 и то оног дела који је дуж обале водене површине грађевинске парцеле ВП, као и према делу дуж парцеле дела постојеће обалоутврде према Дунаву, која се састоји од изградње конструкције обале привезишта за чамце, и уређења слободних површина шеталишта дуж обале према ВП и дилатираног подземног мањег дела објекта Ф коју чине оставе за опрему привезишта. У оквиру ФАЗЕ 02 планира се изградња инфраструктуре неопходне за објекте ове фазе као делови инсталација неопходни за функционисање ФАЗЕ 04.

Трећу фазу (ФАЗА 03) чини изградња на грађевинској парцели ГП-3 која обухвата нову градњу стамбенопословних објеката Ц и Д са заједничком гаражом и уређење слободних површина на парцели. У оквиру ФАЗЕ 03 планира се изградња инфраструктуре неопходне за независно функционисање ове фазе, као и довољан број паркинг места у заједничкој гаражи за све објекте на ГП-3.

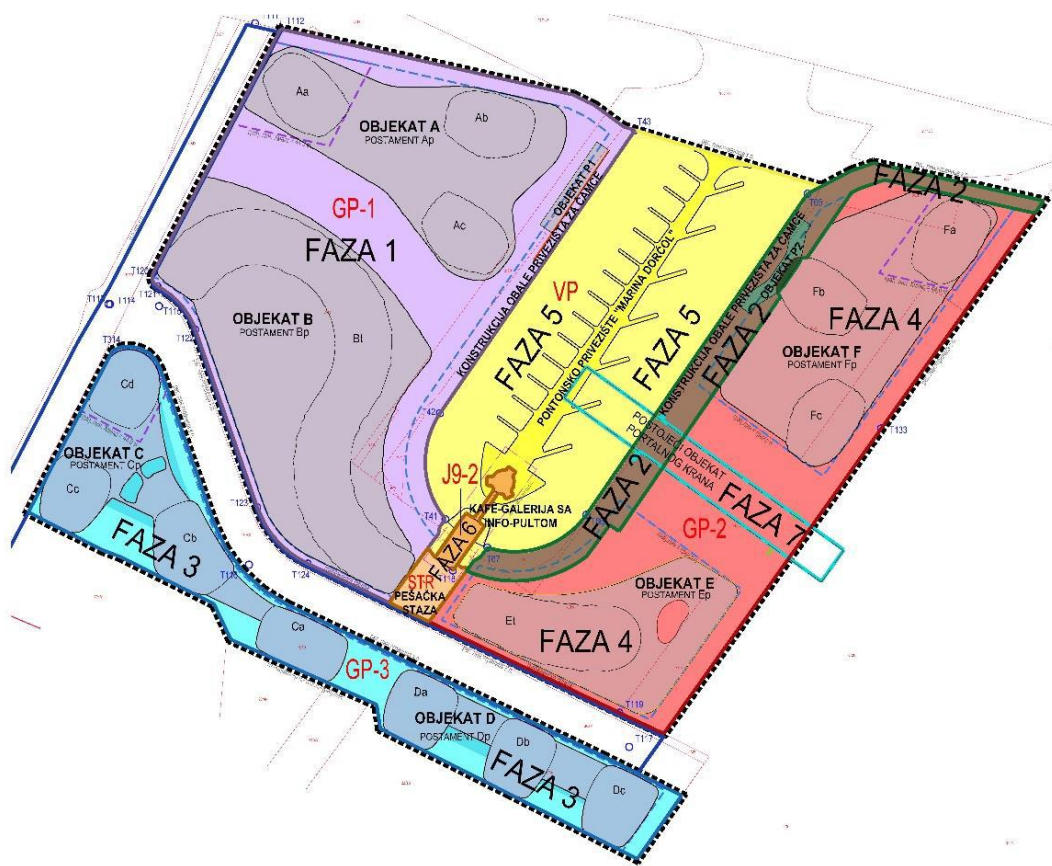
Четврту фазу (ФАЗА 04) чини изградња на већем делу грађевинске парцеле ГП-2 која обухвата нову градњу стамбено-пословних објеката Е и већи део објекта Ф, са два депанданса – предшколске установе укупног капацитета 80 деце (8 група од 10 деце), са заједничком гаражом и уређење слободних површина на парцели. У оквиру фазе 4 планира се изградња инфраструктуре неопходне за независно функционисање ове фазе, као и довољан број паркинг места у заједничкој гаражи за све објекте на ГП-2.

Пету фазу (ФАЗА 05) чини извођење радова на грађевинској парцели ВП која је водена површина, а која обухвата изградњу понтонског привезишта за чамце, као и дела конструкције обале привезишта за чамце уз постојећи објекат Пумпне станице и филтерског постројења. У ФАЗИ 05 овим идејним решењем предвиђени су радови санације и реконструкције корита водене површине базена привезишта, изградња шипова за монтажу понтонског привезишта и изградња понтонског префабрикованг привезишта за чамце. У оквиру фазе 5 планира се изградња инфраструктуре неопходне за функционисање ове фазе, док се главни прикључци на инфраструктуру за ову фазу планирају у објектима на парцели ГП-1 и ГП-2 у фази 1 и фази 4.

Шесту фазу (ФАЗА 06) чини пренамена, санација и адаптација постојећег објекта Пумпне станице и филтерског постројења на грађевинској парцели Ј9-2, и изградња пешачке стазе и пешачког продора односно партерног решења на грађевинској парцели СТР. У оквиру ФАЗЕ 06 планирана је изградња инфраструктуре за потребе ове фазе, а главни прикључци на инфраструктуру су планирани у објектима фазе 1 и фазе 4.

Седму фазу (ФАЗА 07) чини санација, конзервација рестаурација и осветљење постојећег објекта Порталног крана који се налази на парцели ГП-2, а чији надземни делови

делимично прелазе у парцеле ВП и Ј9-3. Непоходна инсталација за ову врсту радова планирана је у овој фази, а главни прикључци на инфраструктуру у оквиру објеката у фази 1 и фази 4.



На слици је приказан концептуални приказ „Марине Дорхол“ са приказаним објектима и фазама градње.

Паралелно са изградњом комплекса планира се извођење реконструкције и санације дела улице СА- 7, СА-8 и СА-9, као и реконструкције и санације дела обалоутврде на реци Дунав на катастарским парцелама број 2771/5, 2/38, 2/36, 2/28, 2771/6, 2771/7 и 6/7, који нису предмет овог пројекта.

Водовод и канализација:

За објекте у комплексу предвиђа се прикључење на јавне системе водовода и канализације. За понтонско привезиште за привез пловила се, такође, предвиђа прикључење на јавни водовод и јавну канализацију. Све атмосферске отпадне воде идејним решењем је предвиђено прикључење на уличну канализациону мрежу, у складу са условима које ће издати ЈКП БВК.“).

Отпадне атмосферске воде са саобраћајница и паркинга у комплексу које се прикључују на јавни систем атмосферске канализације се третирају преко сепаратора нафтних деривата пре упуштања у реципијент.

У фази 1 пре почетка изградње осталих објеката планира се изградња 2 бунара. У фази 4 пре почетка изградње осталих објеката планира се изградња 1 пијезометра, који ће служити да се утврди квалитет подземних вода и 2 бунара. У фази 6, пре извођења осталих радова, планира се изградња 1 бунара на парцели СТР. Вода из свих планираних бунара ће се користити за освежавање воде у базену привезишта (водене површине парцеле ВП).

Пројектом ће бити неопходно дати техничко решење снижења нивоа подземне воде системом бунара којим би се извело обарање испод коте ископа темељне јаме на коту:

- за објекат А на коту 69,10 мнм,
- за објекат Б на коту 67,00 мнм,
- за објекат Ц на коту 62,20 мнм,
- за објекат Д на коту 62,20 мнм,
- за објекат Е на коту 70,30 мнм,
- за објекат Ф на коту 66,86 мнм,

- за акваторију марине на коту 66,30 мнм.

Кота $\pm 0,00$ се налази на 76,50 мнм. Максимално очекивани ниво подземних вода је на коти 71,80 мнм који је потребно усвојити у прорачунима пројекта. Док трају радови ископа грађевинске јаме и извођење осталих радова темељења објекта, потребно је обарати ниво подземне воде системом депресионих бунара који би спречили продор подземних вода и нежељено плавлeње грађевинске јаме у трајању минимално 270 дана. Сви депресиони бунари су привременог карактера и по завршетку ће бити уклоњени. Дубину и број депресионих бунара би требало дефинисати пројектом снижења нивоа подземних вода са анализом геолошких истражних радова и резултата истраживања приказаних у Геотехничком елаборату.

Термотехничке инсталације

Као ресурс за потребе производње топлотне и расхладне енергије која ће се користити за потребе грејања и хлађења предметног стамбеног комплекса превиђено је коришћење петрогеотермалних ресурса. Петрогеотермални ресурси ће се експлоатисати помоћу геотермалних сонди које ће бити изведене до максималног дубинског захвата од 125 м. Помоћу геотермалних сонди ће се вршити размена топлоте између стенских маса и расолине (смеше гликола и воде) односно флуида који ће циркулисати унутар геотермалних сонди. Систем за експлоатацију петрогеотермалних ресурса представља затворен систем у оквиру ког не долази до било каквог контакта између расолине и подземних вода. Поред тога технологија инсталирања геотермалних сонди предвиђа цементацију простора између канала бушотина и геотермалних сонди термопроводљивим цементом, чиме ће бити спречено евентуално мешање подземних вода из различитих водоносних хоризоната.

Регулациони радови обале базена марине

Пројектованом конструкцијом обала базена марине и реконструкцијом дела обалоутврде ка отвореном току Дунава постиже се завршна кота територије у залеђу на 76.50 мнм. Ова кота представља генералну коту постојеће обалоутврде на Дунаву у оквиру сектора „Доњи Дорћол“. Изградњом конструкције обале привезишта које је предмет овог пројекта и реконструкцијом дела постојеће обалоутврде на улазу у базен (која је предвиђена у посебном пројекту за који је поднет захтев код надлежног органа) остварује се континуитет постојећег степена заштите, односно одбрамбене линије од великих вода на коти 76.50 мнм, која је у постојећем стању била прекинута на месту залива Дунава. На овај начин се пројектованим решењем позитивно утиче на одбрану од штетног дејства вода на садржаје у залеђу које ће се насипањем нивелисати на захтевану завршну коту.

Кејска конструкција обала привезишта формира вертикалну границу акваторије и обезбеђује простор за планиране стамбене и комерцијалне садржаје у залеђу. Конструкција обале формира базен привезишта овалног облика, приближно пратећи садашњи облик залива Дунава на локацији Марине Дорћол. Базен привезишта је оријентисан приближно управно на ток Дунава, док је у самом темену лоциран постојећи објект пумпне станице и филтерског постројења некадашње Термоелектране „Снага и Светлост“ чија је пренамена адаптација и санација предвиђена овим идејним решењем.

Сама конструкција обале предвиђа двостепену конструкцију. Први ниво подразумева вертикалну конструкцију од челичних талпи, од коте пројектованог дна акваторије марине до коте 73.30 мнм /73.35 мнм. Изнад овог нивоа обала је променљиве геометрије према архитектонском решењу партерног уређења с тим што је завршна нивелација на константној коти 76.50 мнм. На доњем нивоу обале, односно коти 73.30 мнм/ 73.35 мнм, предвиђена је шетна стаза променљиве ширине, која је ограничена конструкцијом завршног нивоа обале. Нивои су међусобно повезани за пешачку комуникацију степеницама на погодним местима. Изводница доњег нивоа вертикалне обале у највећој мери прати границу између водне парцеле ВП1 и околних парцела, тако да формира простор за садржаје у залеђу. На потезу обале дужине око 50 м у зони конструкције постојећег крана, конструкција обале одступа од дефинисаног правца и благом девијацијом се пружа у правцу водне парцеле како би се омогућио простор за смештање свих конструктивних елемената како темељи крана не би били угрожени. На поменутом потезу у зони крана, изводница конструкције обале се транслаторно помера за око 1,7 м у правцу водне парцеле, и након тога се прелазним деоницама под благим углом скретања враћа у дефинисан правац обале. На овај начин се остварује довољно простора за извођење конструкције обале на начин да се не утиче на темеље и конструкцију крана.

У складу са чл.118. ст.7. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), по службеној дужности, прибављено је Мишљење Министарства заштите животне средине „Агенција за заштиту животне средине“.

У Мишљењу „Агенције за заштиту животне средине“ број 325-00-00001/223/2023-02 од 23.06.2023. године, закључено је да се пројектном документацијом предвиде све мере које ће обезбедити да планирани радови буду у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14).

Од стране РХМЗ-а прибављено је Мишљење број 922-1-120/2023 од 27.06.2023. године. Услови дати у Мишљењу РХМЗ-а дати су тачкама **4.22 – 4.25 ових водних услова.**

Сходно условима из диспозитива Водних услова: 4.1.-4.30. Техничка документација треба да буде на нивоу пројекта за грађевинску дозволу у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), Стратегијом управљања водама на територији републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), са тим да се у свему поштују дати водни услови.

Услов број 5. дат је у складу са чл. 118а Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

Услов број 6. дат је у складу са чл. 122 Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон).

На основу Правилника о садржини, начину вођења и обрасцу водне књиге („Сл. гласник РС“, број 86/2010), водни услови су евидентирани у Уписник водних услова што је дато у услову број 3.

Накнада за израду водних услова износи 39600,00. Износ треба уплатити на текући рачун број 160-15716-70 Банка Интеса ад Београд, са позивом на број 6 001 00201 230079.

РУКОВОДИЛАЦ **ВПЦ „Сава-Дунав“**

Александар Николић, дипл.грађ.инж.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Републичкој дирекцији за воде Немањина 22-26 (електронски)
- Одељење за водну инспекцију Града Београда 27. марта 43-45
- Одељење за водно добро, водни режим и водна акта (х2),
- А р х и в и.