



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01428/2015-14  
Датум: 11.01.2016.године  
Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Марковић Александра из Београда, ул. Змај Јовина бр. 6, број 350-01-01428/2015-14 од 04.11.2015. године и услова достављених до 11.01.2016. године за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/14), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), члана 53а. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/15), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/15 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС број 22/15 и 89/15), у складу са ДУП-ом подручја Кнез Михаилове улице између улица: Узун Миркове, Студентски трг, Васине, Трг републике, Обилићев венац, Кнез Михајлова, Сремска, Маршала Бирјугова, Царице Милице, Грачаничка и Париска („Службени лист града Београда“, број 2/80, 16/87 и 25/91), Одлуком о одређивању урбанистичких планова који у целини или у деловима нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“, број 30, 33/03 и 23/04) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За реконструкцију и санацију крова и кровне конструкције и адаптацију дела таванског простора у стамбени у оквиру постојећег стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 2234/1 К.О. Стари град, површине 199 m<sup>2</sup>, у улици Змај Јовина бр. 6, на територији града Београда, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Генералним планом Београда 2021 („Сл. лист града Београда“ број 27/03, 8/05, 25/05, 24/06, 37/07, 63/09 и 70/14), ДУП-ом подручја Кнез Михаилове улице између улица: Узун Миркове, Студентски трг, Васине, Трг републике, Обилићев венац, Кнез Михајлова, Сремска, Маршала Бирјугова, Царице Милице, Грачаничка и Париска („Службени лист града Београда“, број 2/80, 16/87 и 25/91), Одлуком о одређивању урбанистичких планова који у целини или у деловима нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“, број 30, 33/03 и 23/04).

**Категорија објекта: Б, класификациони број: 112221.**

Планирана БРГП по Идејном пројекту: 216,3 m<sup>2</sup>.

## II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећи пословно - стамбени објекат налази се у пешачкој, пословно-трговачкој зони, у улици Змај Јовина бр. 6. У приземљу објекта се налазе локали, а изнад четири стамбена спрата и поткровље где су на нивоу мансарде била два стана и тавански простор изнад. Спратности објекта је **По+П+4+Пк**. Приступ становима је обезбеђен из Змај Јовине улице. У пожару 2014. године изгорео је највећи део кровне конструкције и међуспратне таванице између мансарде и таванског простора. Димњаци и зидови су делимично срушени (од нивоа некадашњег плафона мансарде на горе готово у потпуности).

## III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### Планирана намена:

Према Генералном плану Београда 2021 („Сл. лист града Београда“, број 27/03, 8/05, 25/05, 24/06, 37/07, 63/09 и 70/14) предметна катастарска парцела се налази у пословном комплексу у централној зони, у оквиру просторне културно-историјске целине од изузетног значаја „Кнез Михаилове улице“.

У складу са поглављем 5.1.1. Генералног плана Београда 2021 – *Подручја интегративне конзервације*, у оквиру подручја Кнез Михаилове улице између улица Узун Миркове, Студентски трг, Васине, Трг републике, Обилићев венац, Кнез Михајлова, Сремска, Маршала Бирјугова, Царице Милице, Грачаничке и Париске, могуће су интервенције на постојећем објекту: техничка конзервација, реконструкција, рестаурација, ревитализација и промена намене, **уз претходно утврђивање конзерваторских услова и мера техничке заштите дефинисаних Законом о културним добрима.**

Локација се налази у подручју које се, у складу са Генералним планом Београда 2021 спроводи на основу постојећег ДУП-а подручја Кнез Михаилове улице између улица: Узун Миркове, Студентски трг, Васине, Трг републике, Обилићев венац, Кнез Михајлова, Сремска, Маршала Бирјугова, Царице Милице, Грачаничка и Париска.

У складу са графичким прилогом предметног ДУП-а – *Детаљна намена земљишта*, предметна парцела припада блоку 5 – блок између Кнез Михаилове, Обилићевог Венаца и Змај Јовине улице. Планирана намена објекта на парцели је становање. **Постојећи објекат, спратности По+П+4+Пк, се задржава.**

При реконструкцији објекта мора се водити рачуна о конструктивном склопу објекта како би се сачувале основне карактеристике конструкције у статичком и обликовном смислу. На објекту су могуће веће интервенције у циљу побољшања функционалне организације простора, адаптације већег обима ради промене намене и побољшања услова живота и рада у њему и рестаурација фасаде.

## IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

За све планиране интервенције на објекту обавезно је претходно прибављање конзерваторских услова Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд.

У складу са Решењем Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, 0401 бр. 4/1202 од 26.05.2015. године, извођење радова на постојећој пословно - стамбеној



згради на к.п. бр. 2234/1 К.О. Стари град, у улици Змај Јовина бр. 6, може се извести уз поштовање следећих услова:

- Радове на адаптацији дела таванског простора планирати у грађевинској површини око 76 m<sup>2</sup>;
- Унутрашњу организацију таванског простора планирати водећи рачуна да се планираним радовима не наруши конструктивна стабилност и статичка безбедност објекта и омогући правилно вођење инсталационих вертикала;
- При радовима на санацији и реконструкцији кровне конструкције кота слемена мора бити непромењена као и геометрија крова на уличној фасади, док је са дворишне стране она могућа;
- На уличној фасади поставити искључиво кровне прозоре;
- Сва евентуална оштећења настала на фасади приликом реализације предметне интервенције санирати у свему према постојећем;
- Све радове извести квалитетно, у складу са грађевинским стандардима, прописима и нормама за ову врсту радова.

#### **Новопроектвано решење:**

Стан на нивоу тавана организационо има: улазну зону, кухињу са трпезаријом, купатило, малу оставу, спаваћу собу и дневну собу са радним делом. Сви прозори су кровни сем оних према светларнику. Собе ка уличној страни су подељене лаким дрвеним клизним панелима тако да могу да чине јединствен простор. Све друге преграде зидане су опеком. Станови на нивоу мансарде нису тема приложеног Идејног пројекта.

#### **Кров:**

Пројектом се предвиђа реконструкција и санација крова, споља ка улици. Ниво слемена и хоризонталних олука на истој су коти у постојећем и пројектованом стању.

Конструктивни систем крова је комбинација носача од бетона, челока и дрвених греда тако да су омогуће већи распони без конструктивних елемената унутар простора. Нова међуспратна конструкција између мансардног простора и новоформираног стана на нивоу тавана је LMT 16+4cm. Сви срушени и растрешени димњаци зидају се опеком.

Главни степенишни крак продужен је за слободан и увек доступан излаз на кров и приступ стану на тавану. Степениште је бетонско са ратификованим степеницама у зони подеста. Ка дворишту је планирана минимална баца да омогући пролаз степеништем.

Примарни носачи су планирани од армирано-бетонских греда у линији слемена и на истој позицији у међуспратној конструкцији. Секундарни носачи кровне конструкције су два паралелна челична носача управна на примарне АБ греде (према улици).

## **V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:**

#### **Електрична мрежа:**

Новопланирани стамбени простор прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције у складу са Техничким условима издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 5120 ПД Е-6710/15 од 30.12.2015. године.

#### **Водовод:**

Користити постојећи водоводни прикључак, пречника Ø150 mm од ливено-гвозденог материјала, уколико у хидрауличком и функционалном смислу одговара потребама новопланиране намене дела објекта што треба доказати хидрауличким прорачуном.

Новопланирани стамбени простор прикључити на водоводну мрежу у складу са Условима ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број 71633 I<sub>4-2</sub>, Т/4201 од 07.12.2015. године.

**Канализација:**

У улици Змај Јовиној постоји градска канализациона мрежа општег система одводњавања и то општи канал ОК 300 mm и ОК 250 mm. За прикључење новопланираног стамбеног простора на канализациону мрежу користити постојећи канализациони прикључак уколико је у складу са техничким прописима и стандардима и функционално и хидраулички задовољава. Пројектом за грађевинску дозволу приказати канализациони прикључак у основи и подужном профилу до уличне мреже. Гранични ревизиони силаз (ГРС) извести на 1,5 m унутар регулационе линије и у њему извршити каскадирање од минимално 60 cm до максимално 300 cm. Новопланирани стамбени простор прикључити на канализациону мрежу у складу са Условима ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број 71633/1 I<sub>4-1</sub>, Ш/1059 од 03.12.2015. године.

## **VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**Услови заштите културних добара:**

Предметна парцела се налази у површинама непокретног културног добра од изузетног значаја, у заштићеној просторно културно - историјској целини „Кнез Михаилова улица“. При изради пројектне документације за реконструкцију и санацију крова и кровне конструкције и адаптацију дела таванског простора у стамбени у оквиру постојећег стамбено-пословног објекта на кп бр. 2234/1 К.О. Стари град, обавезно се придржавати Решења Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, 0401 бр. 4/1202 од 26.05.2015. године.

**Мере енергетске ефикасности:**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

## **VII Документација поднета уз захтев за издавање локацијских услова:**

- Решење Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, 0401 бр. 4/1202 од 26.05.2015. године.

## **VIII Услови прибављени за потребе израде локацијских услова:**

За потребе издавања локацијских услова Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- Технички услови за прикључење на н.н. ел. мрежу стана у оквиру стамбено-пословног објекта – адаптација, издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 5120 ПД Е-6710/15 од 30.12.2015. године;
- Услови водовода за израду локацијских услова за реконструкцију и санацију крова и кровне конструкције и адаптацију дела таванског простора у стамбени у оквиру стамбено-пословног објекта у Змај Јовиној улици бр. 6 на к.п. бр. 2234/1, КО Стари Град, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Београд, број 71633 I<sub>4-2</sub>, Т/4201 од 07.12.2015. године;





- Услови канализације за израду локацијских услова за реконструкцију и санацију крова и кровне конструкције и адаптацију дела таванског простора у стамбени у оквиру стамбено-пословног објекта у Змај Јовиној улици бр. 6 на к.п. бр. 2234/1, КО Стари Град, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Београд, број 71633/1 I4-1, Ш/1059 од 03.12.2015. године.
- IX** Саставни део ових локацијских услова је Идејни пројекат који је прихваћен као Идејно решење, израђен од стране Друштва за архитектуру, уметност и инжењеринг „Loričić&Loričić arhitekta“ из Београда, ул. Авијатичарски трг бр. 4.
- X** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.
- XI** Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.
- XII** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

**Александра ДАМЊАНОВИЋ,**  
дипл. правник



Доставити:

- Марковић Александру, ул. Змај Јовина бр. 6, 11 000 Београд;
- архиви.