



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00911/2015-14

Датум: 26.10.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву „ПРОФИЛЕОН ПЛУС“ д.о.о. из Београда, ул. Милентија Поповића бр. 76, број 350-01-00911/2015-14 од 04.08.2015. године, за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), 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 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“ број 22/15), 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 („Сл. 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 надоградњу, односно замену постојећег објекта новим у габариту, постојећег стамбено-пословног објекта на катастарској парцели бр. 2260 КО Стари град чија је површина 1465,00 m², између улица Кнез Михаилове бр. 20 и Чика Љубине бр. 9, на територији града Београда, потребни за израду идејног и пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Генералним планом Београда 2021 („Сл. лист града Београда“ бр. 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 („Сл. лист града Београда“, број 2/80, 16/87 и 25/91) и 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).

Објекат је категорије В, класификациони број 123002 и 121202.



Постојеће стање:

Објекат на катастарској парцели бр. 2260 КО Стари град се налази у старом градском језгру Београда и излази на две пешачке улице, Кнез Михаилову и Чика Љубину. Објекат се састоји од два корпуса различите висине, По+П+2+Пк и По+П+4+Пк, оба су оријентисана ка пешачким улицама и повезана у приземљу и на првом спрату. У оквиру објекта у приземљу постоји пасаж који повезује две пешачке улице.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

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, усклађеног са Законом о планирању и изградњи.

У складу са графичким прилогом ДУП-а подручја Кнез Михаилове улице – *Детаљна намена земљишта*, предметна парцела припада блоку 4 - блок улица између Кнез Михаилове, Чика Љубине, Обилићевог Венца и Змај Јовине.

У складу са поглављем 2.1.4.1. ДУП-а подручја Кнез Михаилове улице планирана намена је пословање, са потпуним искључивањем становања из блока.

Архитектонска дефинисаност и преизграђеност блока, где слободне просторе чине само пасаж, могуће је једино просторно и функционално организовати као јединствени објекат. У том смислу предвиђа се делимично или потпуно покривање ових сада отворених делова и организовање галеријског система у висини првог спрата. Преко ове галерије омогућила би се хоризонтална и вертикална веза између подрума, приземља и првог спрата свих објеката унутар блока, како у подужном тако и у попречном смислу.

У оквиру створене галерије-кровне терасе и балкона унутар блока на нивоу првог спрата организовали би се садржаји који омогућавају окупљање и седење.

Постојећи објекти, спратности По+П+2+Пк и По+П+4+Пк, се задржавају.

При реконструкцији објекта мора се водити рачуна о конструктивном склопу објекта како би се сачувале основне карактеристике конструкције у статичком и обликовном смислу. Нарочита пажња мора бити посвећена зградама масивне и бондручне конструкције које морају бити саниране уз обавезно чување основног конструктивног склопа.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

За све планиране интерванције на објекту обавезно је претходно прибављање конзерваторских услова Републичког Завода за заштиту споменика културе.

У складу са Решењем о условима за предузимање мера техничке заштите Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, бр. 4/1989 од 16.09.2015. године, извођење радова на реконструкцији, рестаурацији и рекомпозицији фасада зграда на к.п. бр. 2260 КО Стари град, у улици Кнез Михаилова бр. 20 и Чика Љубина бр. 9, може се извести уз поштовање следећих услова:

- На предметној катастарској парцели налази се више објеката који формирају блок са атријумом, преко кога се пешачком комуникацијом повезују улице Чика Љубина и Кнез Михаилова, због чега се интервенције морају планирати јединствено-једнообразним архитектонским рукописом уз сагледавање свеукупног простора. Архитектонско-урбанистички концепт решења објеката на парцели мора се задржати, као и атријумски простор, чија функција заједно са пешачким пролазима кроз објекте, прилагођена и особама са посебним потребама, мора остати непромењена;
- У склопу парцеле поједине делове или појединачне објекте могуће је пренаменити из пословне делатности у хотелијерску, чиме се искључује увођење стамбеног простора;
- У склопу радова на реконструкцији објеката могуће је извршити поделу или спајање објеката у јединствене функционалне целине, а у оквиру постојећих габарита и волумена зграда, без њихових измена, проширења и сл., уз претходну проверу носивости слегања тла и механичко-конструктивних елемената склопа објеката;
- Реконструкцијом и адаптацијом унутрашњу организацију простора прилагодити новим садржајима, поштујући прописе и стандарде везане за објекте јавне намене. У оквиру ентеријера увести нове вертикалне комуникације (степеништа, лифтове и ескалаторе), а у завршној обради облога (зидова, плафона и подова) употребити савремене материјале, сходно техничко-технолошким захтевима у складу са предвиђеном функцијом, водећи рачуна и о подизању нивоа енергетске ефикасности објекта;
- Реконструкцију уличних фасада на објектима оријентисаним ка Кнез Михаиловој и Чика Љубиној улици, у првобитном изразу без надограђеног дела, извести према архивској документацији (уколико је доступна) или аналогним поступком, везујући се за период настанка, као и за стилске елементе дефинисане на планској документацији или изведеним објектима архитекте Милана Антоновића. Материјализацију решавати према постојећој, а тон и колорит фасаде извести у складу са препорукама конзерваторског надзора. Све отворе на главним фасадама задржати, у постојећим габаритима.
- Употреба стаклених површина на појединим фрагментима реконструисаних уличних фасада могућа је у зони приземља/првог спрата.
- Надограђене, сведене, безорнаменталне делове фасада оба улична објекта, могуће је рекомпоновати употребом стаклених површина, једноставног растера, уз услов да се у ликовно-естетском изразу уклопе у академски конципиране фасаде;
- Атријумски простор у оквиру парцеле уредити и оплемити зеленилом и урбаним мобилијаром.



Планирано стање:

Објекат се планира као тотална реконструкција. Све грађевинске линије, спратности и волумени су у складу са регулационим елементима ДУП-а подручја Кнез Михаилове улице. Уличне фасаде се чувају и дорађују према пројекту Завода за заштиту споменика културе града Београда, а у конструктивном смислу постојећи фасадни зид се ојачава армирано-бетонским зидом са унутрашње стране. На тај начин се постојећи улични зид уклапа као ношени елемент у нову конструкцију објекта.

У приземљу, подруму и на првом спрату планира се продајни простор, док се на вишим спратовима планирају хотелијерско-угоститељски садржаји. До виших спратова се приступа степеништем и лифтовима који имају независан приступ од трговачког дела на нижим спратовима.

Кровови и волумени су пројектовани према препорукама Завода за заштиту споменика културе града Београда. Према Чика Љубиној улици сви габарити су идентични постојећим, док се са стране Кнез Михајлове улице предвиђа замена једноводног лименог крова малог нагиба, двоводним кровом нагиба 30 степени. У складу са архитектуром оригиналног објекта, и општим условима заштите културне целине (ДУП подручја Кнез Михаилове улице).

Улази у објекат су са улице (продајни простор) и из пасажа (хотелијерско-угоститељски садржаји на вишим етажама). Подрум објекта се користи за продајни простор и за магацине трговачких садржаја.

У приземљу, подруму и на првом спрату су два већа продајна простора (сваки око 1500-2000 м²). Оба продајна простора се простиру кроз три нивоа-подрум, приземље и спрат. Улази у продајне просторе су у приземном нивоу, а вертикалне комуникације су решене ескалаторима, степеништем и лифтовима. Ка улици продајни простори имају савремене излоге који су инкорпорирани у стаклене рекламне паное. Економски улази су са улице са временским режимом коришћења.

На другом спрату се налази кровни плато-кровна башта, преко које се приступа хотелијерско-угоститељским садржајима који се налазе и на вишим етажама. На кровну башту анекса се приступа отвореним степеништем и панорамским лифтом.

Хотелијерско-угоститељски простор се састоји од два дела, где је сваки оријентисан ка својој улици. Вертикалне комуникације у оквиру овог простора су решене степеништем и лифтовима, лифтови се спуштају до приземља где се формира економски улаз.

У приземљу је формиран пасаж који је ширих димензија од постојећег. Позиција атријума је у потпуности према димензијама у постојећем стању. Атријум је озелењен и опелемењен елементима за одмор и фонтаном.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Електрична мрежа:

Прикључење предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције могуће је након изградње трансформаторске станице ТС 10/0,4 kV снаге трансформатора 630 kVA, капацитета 1000 kVA, лоциране у склопу предметног објекта, у складу са Техничким условима издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 39/15, 4638-1/15 од 14.10.2015. године.

Водовод:

На предметној локацији постоји улична водоводна мрежа Ø300mm од ливено-гвозденог материјала у улици Кнез Михаиловој и Ø80mm у улици Чика Љубиној од ливено-гвозденог материјала I висинске зоне београдског водоводног система. За пословни објекат предвидети нов прикључак са постојеће уличне водоводне мреже Ø300mm у улици Кнез Михаиловој у складу са Условима ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број Т/2841 од 01.09.2015. године.

Канализација:

За прикључење на канализациону мрежу користити постојећи канализациони прикључак уз неопходну реконструкцију граничног силаза и усклађивање са новим системом у складу са са Условима ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број Ш/694 од 31.08.2015. године.

Топловодна мрежа:

Постојећи објекат се налази у редовној наплати топлотне енергије. Прикључење реконструисаног и дограђеног објекта извести преко две новопројектоване индиректне предајне станице са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару (једна за пословни простор, а друга за хотел), у складу са Условима ЈКП «Београдске електране», Београд, број IV-5766/2 од 18.09.2015. године.

Саобраћајно технички услови:

Објекат се налази у пешачкој зони у центру старог Београда. Паркирање за додатне капацитете према тачки 4.5.6 Генералног план Београда 2021 („Сл. лист града Београда“ бр. 27/3, 25/05, 34/07, 63/09, 36/14 и 70/14) обезбедити на припадајућој парцели, односно гаражама на ободу језгра или у језгру, у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Београд бр. 344.5-43/15 од 31.08.2015. године и 344.5-43.1/15 од 20.10.2015.године.

V 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 доградњу објекта на кп бр. 2260 КО Стари град, обавезно се придржавати:

- Услови за предузимање мера техничке заштите Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, бр. 4/1989 од 16.09.2015. године, за извођење радова на

реконструкцији, рестаурацији и рекомпозицији фасада зграда на к.п. бр. 2260 КО Стари град, у улици Кнез Михаилова бр. 20 и Чика Љубина бр. 9.

Заштита од пожара:

Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи у складу са одредбама Закона о пожарима („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15) и правилницима који ближе регулишу изградњу објекта.

Потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре ускладу са Законом о планирању и изградњи, Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре и Законом о заштити од пожара.

Посебни услови приступачности:

Објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

Мере енергетске ефикасности:

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

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац је приложио следеће услове:

- Услови за предузимање мера техничке заштите Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, бр. 4/1989 од 16.09.2015. године,
- Техничке услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 39/15, 4638-1/15 од 14.10.2015. године,
- Услове водовода, ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број Т/2841 од 01.09.2015. године,
- Услове канализације, ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број Ш/694 од 31.08.2015. године,
- Услове ЈКП «Београдске електране», Београд, број IV-5766/2 од 18.09.2015. године,
- Услове Секретаријата за саобраћај, Град Београд, IV-5 број 344.5-43/15 од 31.08.2015. године и 344.5-43.1/15 од 20.10.2015. године,
- Услове Сектора за ванредне ситуације, Министарство унутрашњих послова, број 217-235/2015 од 21.08.2015. године,
- Услове ТЕЛЕКОМ Србије, број 300762/2-2015 од 23.09.2015. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење реконструкције и доградње објеката на к.п. 2260 КО Стари град, између улица Кнез Михаилове бр. 20 и Чика Љубине бр. 9, израђено од стране „ЦЕП центар за планирање урбаног развоја“ из Београда, ул. Захумска бр. 34.

VII Пре извођења радова потребно је уклонити објекте предвиђене за рушење у складу са динамиком изградње.

VIII Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

IX 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.

X Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XI На 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:

- „Профилеон Плус“ доо, ул. Милентија Поповића 76, 11070 Нови Београд,
- архиви.