



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00875/2015-14

Датум: 26.10.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Ровчанин Андрије из Београда, ул. Гоце Делчева бр. 39/35, број 350-01-00875/2015-14 од 28.07.2015. године за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/14), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, бр. 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), 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 објекта и доградњу полунивоа четврте етажне и формирање кровне терасе изнад последње плоче објекта, у постојећој пословно - стамбеној згради на катастарској парцели бр. 1822 К.О. Стари град у површини од 925,15 m², у улици Краља Петра 28, 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).



II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећи пословно - стамбени објекат, у улици Краља Петра 28, у површини од 925,15 m², спратности По+П+4, обострано је узидан. Карактеристичност објекта се огледа у односу ширине наспрам дубине и висине објекта.

У објекту се налази 10 станова од којих је 5 оријентисано ка улици, а 5 је оријентисано ка дворишном делу блока. У приземљу се налази пословни простор. Приступ становима је обезбеђен из улице Краља Петра.

Висина уличног венца се налази на око 19,45 m изнад коте терена, а висина венца на задњој фасади на око 17,15 m.

III 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.

У складу са графичким прилогом предметног ДУП-а – *Детаљна намена земљишта*, предметна парцела припада блоку 15. Планирана намена објекта на парцели је пословање. **Постојећи објекат, спратности По+П+4, 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. Нарочита пажња мора бити посвећена зградама масивне и бондручне конструкције које морају бити саниране уз обавезно чување основног конструктивног склопа.

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

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

У складу са Условима за предузимање мера техничке заштите за потребе издавања локацијских услова Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, бр. 4/1940 од 09.09.2015. године, извођење радова на постојећој пословно - стамбеној згради на к.п. бр. 1822 К.О. Стари град, у улици Краља Петра 28, може се извести уз поштовање следећих услова:



- Реконструкцију постојећих етажа објекта планирати у оквиру габарита, према потребама инвеститора, водећи рачуна да се интервенцијама не угрози статичка стабилност објекта;
- Дозвољава се надоградња полунивоа 4. спрата са дворишне стране. Доградњу извести у габариту полунивоа предходног спрата. Предвидети спратну висину као коју има и спрат испод планиране доградње;
- Дозвољава се формирање кровне терасе и металне конструкције надстрешнице са стакленом облогом. Надстрешницу планирати као равну, са неопходним падом, и повучену минимално 3,5 m од фасадног зида у улици Краља Петра;
- Планирати да висина надстрешнице не прелази коту 22,20 m од нивоа приземља;
- Планирати постављање транспарентних ограда на кровној тераси;
- Димензије отвора надограђеног 4. спрата предвидети у ширини и висини постојећих прозора на доњим спратовима;
- Зидну фасаду обрадити малтерисањем и бојењем у исту боју као што је остатак фасаде;
- Унутрашњу диспозицију надограђеног 4. спрата решавати у складу са наменом простора и потребама корисника, водећи рачуна о конструктивном склопу објекта, техничким могућностима и ограничењима простора;
- Све радове извести квалитетно, поштујући важеће техничке прописе, нормативе и стандарде за дату врсту радова.

Садржај планираног објекта:

У оквиру новопланираног објекта планира се пословни простор у функцији кафе бара у делу приземља, на галерији и сутерену, површине око 38,60 m² у приземљу, око 38,37 m² на галерији приземља и 62,49 m² у сутерену.

Стамбени део чини 9 стамбених јединица, са засебним улазом преко ветробрана, који је ходником повезан са степенишним језгром и лифтом са 6 станица.

У стамбеном делу су предвиђени и заједнички простори, вешерница и кровна тераса.

Колски и пешачки прилаз објекту је обезбеђен из улице Краља Петра.

Кров:

Кров је планиран као раван проходан кров са падом од 0,5%. Денивелација последње плоче предњег и задњег дела објекта је промошћена постављањем подконструкције пода на нижем делу, чија је обрада бродски под.

Изнад равног крова планира се метална конструкција у виду перголе / надстрешнице са стакленом облогом. Надстрешница је повучена у односу на фасадну равну и није видљива из улице Краља Петра. На кровну терасу се приступа лифтом и степеништем из степенишног језгра.

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-4492-2/15 од 14.10.2015. године.

Водовод:

Користити постојећи водоводни прикључак, пречника Ø100 mm од ливено-гвозденог материјала, уколико задовољава потребе објекта, у супротном предвидети прикључак максималних димензија Ø80 mm са постојеће уличне водоводне мреже Ø100 mm у улици Краља Петра. Новопланирани стамбени простор прикључити на водоводну мрежу у складу са Условима ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број 42762 I₄₋₂, T/2804 од 26.08.2015. године.

Канализација:

За прикључење новопланираног стамбеног простора на канализациону мрежу користити постојећи канализациони прикључак ОБ 60/110 cm. Пројектом за грађевинску дозволу приказати канализациони прикључак у основи и подужном профилу до уличне мреже. Гранична ревизиона окна извести на 1,5 m унутар регулационе линије и у њима извршити каскадирање од минимално 60 cm до максимално 110 cm. Новопланирани стамбени простор прикључити на канализациону мрежу у складу са Условима ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број 42762/1 I₄₋₂, Ш/661 од 24.08.2015. године.

Телекомуникациона мрежа:

Постојећи објекат припада подручју АТЦ «Академија 2». Изградњу унутрашњих ТК инсталација урадити у складу са Условима за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација, Телекома Србија, Београд, број 292366/2-2015 од 01.09.2015. године.

Саобраћај:

За новопланирани стамбени простор паркирање обезбедити на парцели, односно гаражама на ободу језгра или у језгру, у складу са Генералним планом Београда 2021.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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 објекта, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта 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.

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. 1822 К.О. Стари град, обавезно се придржавати следећих услова:

- Услова за предузимање мера техничке заштите за потребе издавања локацијских услова Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, за реконструкцију и доградњу објекта у улици Краља Петра 28 у Београду, бр. 4/1940 од 09.09.2015. 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).

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).

VII 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. 4/1940 од 09.09.2015. године,
- Техничке услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 5120, ПД, Е-4492-2/15 од 14.10.2015. године,
- Услове водовода ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број Т/2804 од 26.08.2015. године,
- Услове канализације ЈКП «Београдски водовод и канализација», Београд, број Ш/661 од 24.08.2015. године,
- Услове Сектора за ванредне ситуације, Министарство унутрашњих послова, број 217-228/2015 од 18.08.2015 године,
- Услове ТЕЛЕКОМ Србије а.д., Београд, број 292366/2-2015 од 01.09.2015. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење реконструкцију и доградњу објеката на к.п. 1822 КО Стари град, улица Краља Петра бр. 28, израђено од стране „А 43“ доо из Београда, ул. Топличин венац бр. 4/14.

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.

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:

- Ровчанин Андрији ул. Гоце Делчева бр. 39/35, 11070 Београд,
- архиви.