



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 351-03-02125/2015-07

Датум: 29.12.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по сопственом захтеву а у поступку издавања решења о одобрењу извођења радова на реконструкцији пословног простора, број 351-03-02125/2015-07, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС број 22/15 и 89/15), 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 („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 пословног простора, у постојећој пословно - стамбеној згради на катастарској парцели бр. 2249/1 К.О. Стари град у површини од око 925,2 m<sup>2</sup>, у улици Обилићев венац бр. 25, на територији града Београда, потребни за израду идејног пројекта, у складу са Генералним планом Београда 2021, 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 и Одлуком о одређивању урбанистичких планова који у целини или у деловима нису у супротности са Законом о планирању и изградњи.

**Категорија објекта (пословног простора): В, класификациони број: 123002**

**БРГП пословног простора 996.01 m<sup>2</sup>, надземно 621.75 m<sup>2</sup>.**

### II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Објекат се налази на кат.парцели бр. 2249/1 КО Стари град у улици Обилићев венац. Објекат је постојећи и са три стране се наслања на суседне објекте.



Спратност објекта у ком се пословни простор налази је П+4 и П+1.

Пословни простор чији ће корисници бити Delihaize, простор МАХИ -ја, који је и предмет овог пројекта налази се у приземљу и подруму овог објекта. На осталим етажама се налазе стамбене јединице. Улаз у стамбени део одвојен је од улаза у пословни простор и налази се у централном делу објекта.

Постојећи улаз у пословни простор је из улице Обилићев венац. Овај улаз новопројектованим решењем се шири према постојећем локалу. Други улаз у подрум објекта се задржава и у новопројектованом решењу служи као економски улаз. Улаз у подрумски део објекта је из улице Обилићев венац.

Површина објекта који се реконструише:

Махи (нето)	Пн= 861.80 m <sup>2</sup>
укупно (брuto)	Пбр= 996.01 m <sup>2</sup>

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Пројектом је предвиђена реконструкција постојећег пословног дела објекта у складу са новом технолошком организацијом простора.

Приземље постојећег објекта има више различитих нивоа, део објекта П+4 је на коти ±0.00 које је на нивоу улице, а део објекта који је П+1 је на коти -1.00. У новопројектованом решењу ови нивои се изједначавају и нова кота је ±0.00. Плоча подрумске етаже која се налазила на -1.00m од коте ±0.00 се руши да би се поменути приземни део изједначио, а самим тим и повећала спратна висина подрума.

Унутрашњи простор се организује на нови начин у складу са технолошким решењем. У складу са тим врши се рушење одређених преградних и изградња нових зидова.

На фасади се врши замена постојеће алуминарије и браварије новом алуминаријом само у деловима где је то неопходно услед пренамене простора услед новог технолошког решења. Предвиђено је постављање нових финалних облога зидова и подова.

Демонтирају се сви постојећи спуштени плафони и формирају нови, у складу са визуелним идентитетом ентеријера типских МАХИ објеката.

Новопројектовани простор се дели на три целине:

- продајни простор МАХИ
- технолошки део
- приручни магацин.

Продајни простор маркета МАХИ заузима својом површином већи део објекта. Продајни простор је на два нивоа.

Достава и магацин су организовани на приземљу и -1 етажи, као и техничке просторије и коморе.

Преко улазног платоа формираног испред објекта на Обилићевом венцу налази се улаз у маркет МАХИ.

Коса рампа је целом својој дужином предвиђена да се руши да би се добио нови простор са довољном корисном висином. У том делу објекта смештене су и гардеробе за запослене као и санитарни чворови и просторија за одмор радника.



Постојеће стаклене кровне лантерне постављене на челичној подконструкцији се руше и постављају се кровни термо панели на подконструкцији и врши се промена кровног покривача.

#### **ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Од инсталација у објекту су предвиђене:

- инсталације водовода (санитарна и противпожарна мрежа) и канализације (фекална и атмосферска),
- електроинсталације јаке струје,
- телекомуникационе и сигналне инсталације,
- термотехничке инсталације,
- против-пожарна заштита.

#### **IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:**

##### **Електрична мрежа:**

Новоформирани пословни простор прикључити на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције у складу са Решењем (одобрењем за прикључење) издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 5120 ПД 41/15, 5487/15 од 16.10.2015. године.

##### **Водовод:**

За потребе извођења радова на реконструкцији пословног простора, можете предвидети реконструкцију постојећег водоводног прикључка, до максималне димензије Ø100mm, са уградњом, поред постојећих водомера који се задржавају, посебних главних водомера за санитарну потрошњу пословног дела објекта, као и унутрашње хидрантске мреже. Новоформирани пословни простор прикључити на водоводну мрежу у складу са Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Београд, број Т/4229 од 04.12.2015. године.

##### **Канализација:**

Испред предметне парцеле, у улици Обилићев венац, постоји градска канализациона мрежа ОК 250mm. Прикључак пројектовати на нов улични силаз изнад кинете. Како није могуће гравитационо одвођење из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење односно на течење са слободном површином, у парцели пре ГРС. Новоформирани пословни простор прикључити на канализациону мрежу у складу са Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Београд, број 72153/1 I4-1 од 07.12.2015. године.

#### **V 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 и 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 у складу 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 постојећег пословног простора објекта на кп бр. 1822 К.О. Стари град, обавезно се придржавати Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе издавања локацијских услова Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, за реконструкцију пословног простора у улици Обилићев венац бр. 25 у Београду, бр. 4/2500 од 16.12.2015. 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).

## **VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

У захтев за издавање решења о одобравању извођења радова инвеститор је доставио:

- Решење (одобрење за прикључење) ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА д.о.о. Београд, број 5120 ПД 41/15, 5487/15 од 16.10.2015. године.

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

- Услови за предузимање мера техничке заштите за потребе издавања локацијских услова Републичког завода за заштиту споменика културе, Београд, за реконструкцију пословног простора у улици Обилићев венац бр. 25 у Београду, бр. 4/2500 од 16.12.2015. године,
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Београд, број Т/4229 од 04.12.2015. године,
- Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Београд, број 72153/1 I4-1 од 07.12.2015. године,
- Услови Управе за ванредне ситуације у Београду, Сектора за ванредне ситуације, Министарство унутрашњих послова, број 217-366/2015 од 01.12.2015 године.



Саставни део ових локацијских услова је Идејни пројекат реконструкције пословног простора у улици Обилићев венац бр. 25, израђено од стране Предузећа Машинопројект КОПРИНГ из Београда.

- VII** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.
- VIII** Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење планираних радова, поднесе Идејни пројекат урађен у складу са чланом 118. Закона, доказ о одговарајућем праву на непокретности у складу са чланом 135. Закона и доказ о уређењу односа са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи.
- IX** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**Упутство о правном леку:** 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,**  
дип.л.правник



Доставити:

- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за грађевинске послове и грађевинско земљиште,
- архиви.