



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-40458-LOCA-3/2018

Заводни број: 350-02-00420/2018-14

Датум: 27.11.2018.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Зорана Бугарина из Београда, ул. Ђуре Јакшића бр. 3, за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 44/14), члана 53а. и 133. став 2. тачка 9. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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, 145/14 и 83/18), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 120/17), у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. гласник Града Београда“, бр. 20/16 и 97/16) и Планом детаљне регулације блока између улица Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град („Сл. лист града Београда“, бр. 58/09) и овлашћења садржаног у решењу министра бр. 031-01-17/2018-02-1 од 15.11.2018. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За изградњу пословног објекта (апарт хотел), у ул. Ђуре Јакшића бр. 3, на к.п. 2216/2 КО Стари град, на територији града Београда, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење у складу са Планом детаљне регулације блока између улица Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град.

Објекат категорије В, класификациони број 121112.

ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА:

Изградња пословног објекта-апарт хотел, спратности По+П+3, на грађевинској парцели која одговара катастарској парцели бр. 2216/2 КО Стари град, у улици Ђуре Јакшића бр. 3 у Београду. Простор парцеле је неизграђен, нема објекта предвиђених за рушење.

Пословни објекат пројектован је као Апарт хотел и састоји се од подрумске етаже, приземља са галеријом и три спрата. У оквиру објекта налазе се смештајне јединице са пратећим услужним и помоћним садржајима. Вертикална комуникација у објекту је омогућена преко двокраког степеништа и преко лифта који повезује све етаже у објекту.

Планом детаљне регулације блока између Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град („Службени лист града Београда“ бр. 58/09) утврђена

је обавеза спровођења архитектонског конкурса за решење новопланираних објеката унутар блока.

Удружење архитеката Србије и група инвеститора су спровели позивни архитектонски конкурс за решење нових објеката и уређење партера и калкана у градском блоку између улица Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град, за који је достављен Извештај о раду жирија Удружења архитеката Србије бр 49/11 од 29.12.2011.године. Првопласирани је рад ауторског тима Зорице Савичић, који је основ за израду овог Идејног решења.

Комисија за планове Скупштине града Београда је на 15. седници, одржаној 11.09.2018. године, верификовала Идејно решење за изградњу пословног објекта (апарт хотела) на катастарској парцели 2216/2 КО стари град, у улици Ђуре Јакшића бр. 3 у Београду.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планом детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град, на површинама остале намене формирана је нова грађевинска парцела 1, којој одговара катастарска парцела 2216/2, са наменом комерцијалне зоне и градски центри - комерцијалне делатности и становање.

На површинама остале намене, планирани однос делатности и становања на парцели је највише 60% комерцијалне делатности према 40% становања. Новопланирани објекти могу имати и до 100% комерцијалне делатности на парцели.

Пешачки токови кроз блок планирају се кроз пасаже који повезују јавни простор изван блока са оним у унутрашњости блока, а полазе од улица Кнез Михаилове 33, Јакшићеве 1,3 и 9, Змај Јовине 7 и 9 и Обилићев венац 3а.

Режим коришћења пасажа се регулише установљавањем обавезног јавног коришћења пролаза (остало грађевинско земљиште, јавно коришћење), у Законом дозвољеног процедури – стављањем терета на парцелу, при чему се време у коме се планира јавно коришћење пасажа регулише одговарајућом одлуком надлежног органа. Минимална планирана ширина пасажа је 1,8 m.

Новопланирани објекти наслањају се на калкане постојећих у пуној површини.

Дозвољено је отварање фасадних отвора на просторијама у којима бораве људи само ако су растојања према суседним објектима већа од 4 m.

Положај објекта на пацели је дефинисан грађевинским линијама, у складу са Листом 5 - План регулације и нивелације, Плана детаљне регулације. Новопланирани објекат поставити северозападним зидом уз калкан постојећег објекта у Јакшићевој 3. Југозападним зидом поставити га на границу парцеле уз калкан постојећег објекта у Јакшићевој бр. 5. Североисточна грађевинска линија је постављена у наставку дворишног зида постојећег објекта у Јакшићевој бр. 3. Југоисточна фасада се делом поклапа са границом парцеле у дужини од 2,1 m, а затим се каскадно повлачи за 2,1 m.

Спратност новог објекта је П+3.

Препоручује се да нови објекат има раван кров, или кос кров са минималним нагибом 6% сакривен иза атике, које је потребно везати за висину венца дворишне фасаде Спасићеве задужбине – Кнез Михаилова број 33. Није дозвољена изградња поткровља.

Нови објекат мора бити транспарентан, флексибилан, са отварањем према припадајућим баштама.

Паркирање обезбедити на посебним паркинзима и гаражама ван улице на 800 до 1500 m удаљености, с обзиром на режим саобраћаја у ободним улицама.

Објекат је могуће поставити у складу са идејним решењем уколико су зидови калкански, у складу са планом, што је потребно документовати у даљој разради техничке документације.

Општим правилима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX прописано је да се положајем објекта у блоку не смеју угрозити функционисање и статичка стабилност постојећих објеката на суседим парцелама.

III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водоводна и канализациона мрежа:

Техничку документацију урадити у свему према условима бр. В-60/2018 од 02.02.2018. године ЈКП Београдски водовод и канализација, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-3/2018 од 07.02.2018. године.

Канализациона мрежа:

Техничку документацију урадити у свему према условима бр. К-46/2018 од 02.02.2018. године ЈКП Београдски водовод и канализација, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-4/2018 од 07.02.2018. године.

Топловодна мрежа:

Техничку документацију урадити у свему према условима бр. IV-290/2 од 21.02.2018. године, ЈКП Београдске електране, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-5/2018 од 22.02.2018. године.

Телекомуникациона мрежа:

Техничку документацију урадити у свему према условима бр. 39928/2-2018 од 09.02.2018. године, Телеком Србије ад, Извршна јединица Београд, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-6/2018 од 09.02.2018. године.

Саобраћајна мрежа:

Техничку документацију урадити у свему према условима IV-08 број 344.5-29/2018 од 02.02.2018. године, Секретаријата за саобраћај града Београда, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-7/2018 од 06.02.2018. године.

Уз захтев за грађевинску дозволу доставити уговор о недостајућој инфраструктури, закључен са имаоцем јавних овлашћења, везано за изградњу јавне саобраћајне површине у унутрашности блока, односно потврду да је предметна површина реализована или уговор о успостављању права службености пролаза са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра.

Електроенергетска мрежа:

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 14. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 29. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу ималац јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног

лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавања грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ, потписан квалификованим електронским потписом инвеститора, односно његовог пуномоћника, уз захтев за пријаву радова, у складу са чланом 31. став 2. тачка 1а) Правилника.

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројект за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Одлагање смећа:

Техничку документацију урадити у свему према условима бр. 2127 од 26.01.2018. године, ЈКП Градска чистоћа, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-7/2018 од 26.01.2018. године.

Зеленило:

Техничку документацију урадити у свему према условима бр. 28559/1 од 21.11.2018. године, ЈКП Зеленило-Београд, ROP-MSGI-40458-LOCA-3-HPAP-1/2018 од 23.11.2018. године.

IV ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита културе:

Техничку документацију израдити у свему према условима бр. 04-0401-1-210/2018 од 29.01.2018. године, Републичког завода за заштиту споменика културе, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-10/2018 од 01.02.2018. године.

Заштита од пожара и експлозија:

Техничку документацију израдити у свему према условима 09/8 број 217-49/2018 од 01.02.2018. године, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-2/2018 од 05.02.2018.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

- ЈКП Београдски водовод и канализација, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-3/2018 од 07.02.2018, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-4/2018 од 07.02.2018;
- ЈКП Београдске електране, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-5/2018 од 22.02.2018;
- Телеком Србије ад, Извршна јединица Београд, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-6/2018 од 09.02.2018;
- Секретаријат за саобраћај града Београда, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-7/2018 од 06.02.2018;

- ЈКП Градска чистоћа Београд, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-7/2018 од 26.01.2018;
- ЈКП Зеленило-Београд, ROP-MSGI-40458-LOCA-3-HPAP-1/2018 од 23.11.2018. године.
- Републички завод за заштиту споменика културе, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-10/2018 од 07.02.2018;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, ROP-MSGI-40458-LOCH-2-HPAP-2/2018 од 05.02.2018.

VI Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране „Intellinea“ доо, ул. Кумановска бр. 2, Београд.

VII Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

VIII 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.

IX 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.

ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА

Јованка Атанацковић