



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-15343-LOCA-5/2018

Заводни број: 350-02-00413/2018-14

Датум: 09.10.2018. године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву, „Kalemegdan development“ доо Београда, ул. Жоржа Клемансоа бр. 19, за измену локацијских услова бр. ROP-MSGI-15343-LOCH-2/2018, 350-02-00214/2018-14 од 23.07.2018. године, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 44/14), члана 53а, 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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15, 114/15, 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 детаљне регулације блока између улица Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара Војводе Бојовића („Сл. лист града Београда“, бр. 9/12) и Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног комплекса „К-Дистрикт“ на грађевинским парцелама Б1.1; Б1.2; Б1.3; на к.п. 54/2 КО Стари град, бр. IX-11 бр. 350.13-23/2018, потврђеним од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове градске управе града Београда, од 15.05.2018.године и овлашћењем садржаним у решењу министра бр. 031-01-17/2018-02 од 29.06.2018. године, издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За фазну изградњу стамбено пословног комплекса „К-Дистрикт“, на катастарским парцелама бр. 54/2, 54/17 и 54/18 КО Стари град, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације блока између улица Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара Војводе Бојовића („Сл. лист града Београда“, бр. 9/12) и Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног комплекса „К-Дистрикт“ на грађевинским парцелама Б1.1; Б1.2; Б1.3; на к.п. 54/2 КО Стари град.

**Категорија објекта В, класификациони број 112222, 122012**

**БРГП према ИДР: 112.976,32 m<sup>2</sup>**

#### Предмет захтева:

Идејним решењем је предвиђена фазна изградња стамбно-пословног компеккса „К-Дистрикт“ на простору некадашње текстилне индустрије „Беко“.

Фаза А: изградња стамбено пословног комплекса који се састоји од 5 ламела (ламеле 1 - 5), са припадајућом подземном двоетажном гаражом, који се налази на катастарској парцели бр. 54/2 КО Стари град, ГП Б1.1

Подфаза А.1: надземни део објекат са гаражом која се налази испод надземног дела

Подфаза А.2: део гараже који се налази испод променаде

Фаза Б: изградња стамбено пословног комплекса који се састоји од 8 ламела (ламеле 6 - 13), са припадајућом подземном двоетажном гаражом катастарској парцели бр. 54/2 КО Стари град, ГП Б1.1

Подфаза Б.1: комплетна подземна гаража, оба нивоа

Подфаза Б.2: ламеле 6, 7 и 13

Подфаза Б.3: ламеле 8 и 9

Подфаза Б.4: ламеле 10, 11 и 12

Фаза Ц: изградња новог пословног објекта са припадајућом троетажном подземном гаражом, на катастарској парцели бр. 54/17 КО Стари град, ГП Б1.2

Фаза Д: реконструкција и доградња постојећег пословног објекта са изградњом једноетажне подземне гараже, који се налази на катастарској парцели бр. 54/18 КО Стари град, ГП Б1.3

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

Грађевинске парцеле Б1.1; Б1.2; и Б1.3; налазе се у оквиру „Зоне Б1“ за коју је дефинисана преовлађујућа намена пословно-стамбени комплекс, што подразумева и друге компатибилне намене – спорт, рекреацију, јавне службе, зелене површине и слично.

Површина зоне:	38 194 m <sup>2</sup>
Намена површина:	Стамбено пословни комплекс
пословање:становање:	100/0 - 40/60
Минимално растојање између објеката	L <sub>min.</sub> =2/3 вишег објекта
Индекс изграђености (I)	3.0 (114 582 m <sup>2</sup> )
Растојање од граница парцеле	Дефинисано зоном грађења
Степен заузетости (S)	50% (19 097 m <sup>2</sup> )
Нулта кота	Апсолутна кота променаде 77.50 m.n.v
Макс. Спратност/Висина	Зона грађења 1 (ЗГ1) - П+4 - 21m ЗГ2; ЗГ3 - П+7+Пс - 27m Акценти - П+7+3Пс - 37 m „Беко“- По+П+4+Пк - 27 m (104.5 m.n.v.)
Кота приземља	Кота приземља не може бити нижа а у односу на нулту коту је највише 1.2 m за стамбену намену и 0.2 m за делатности
Зелене површине	10% ( 3 819.4 m <sup>2</sup> )
Паркирање	На парцели - према нормативима
Обавезна је изградња депаданса дечије установе: објекат величине 6.5-7.5 m <sup>2</sup> БПП/детету, максимални капацитет установе 80 деце са припадајућом слободном површином од 8.0 m <sup>2</sup> /детету	

Грађевинска линија представља линију на коју се обавезно поставља објекат. Дефинисана је на 4 m у односу на регулациону линију према Булавару Војводе Бојовића, затим у габариту постојеће зграде Текстилне индустрије „Беко“ и уз обе стране пешачке променаде. Максимална граница грађења подземних етажа је највише 90% површине парцеле.

Сви објекти у блоку су позиционирани тако да прате зону грађења и формирају континуални фронт дуж обода блока, док су у унутрашњости блока слободне уређене површине. Објекти су позиционирани тако да је испуњен услов за мин.међусобно растојање објеката које у овој зони износи 2/3 висине вишег објекта.

**Висинска регулација:** „зона грађења 1“ (ЗГ1, која се налази западно од променаде) - макс. спратност објекта П+4 - макс. кота венца 21 m; „зона грађења 2“ и „3“ - макс. спратност објекта П+7+Пс - макс. кота венца 27 m; акценти који су оријентисани ка дунавској улици, спратности до П+7+3Пс - макс. висина објекта 37 m. Зграда Текстилне индустрије „Беко“ се може реконструисати и надоградити тако да је макс. спратност објекта По+П+4+Пк, макс. висина венца 104.5m.n.v. - 27 m. Кота венца је кота надзетка последње пуне етаже односно зидане ограде повучене етаже. Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта кота у Зони Б1 је кота вентралне пешачке комуникације - променаде и износи 77.50m.n.v.

Пројектовани објекти у Зони Б1 су у оквиру дозвољених макс. висина: на ГП Б1.1. стамбене ламеле су спратности од 2По+П+4 у „зони грађења 1“ до 2По+П+7+3Пс на местима висинских „акцената“ који су оријентисани ка Дунавској улици. Објекти на ГП Б1.2. имају каскадну форму те се спратност појединих делова објекта креће од П+5 до П+6+2Пс при чему је висина венца 27 m, док је највиша тачка објекта изнад техничке просторије на крову и износи 35.5 m. Зграда Текстилне индустрије „Беко“ је планирана за реконструкцију и доградњу још једне етаже. Планирана спратност зграде је По+П+4+Пс, а висина венца је 102.71 m.n.v.

Индекс изграђености за „Зону Б1“ износи 2.97.

У обрачун индекса изграђености урачуната је БРГП надземних етажа + БРГП подземних корисних простора (дечији депаданс, локали и магацини укупне површине 454.01 m<sup>2</sup>).

Индекс заузетости 48.83 %.

Степен заузетости земљишта подземним етажама 79.86%.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) 112 991.19 m<sup>2</sup>.

За све објекте је обезбеђено гаражирање возила (према прописаним параметрима) у оквиру комплекса:

- За стамбено пословне ламеле на грађевинској парцели Б1.1. пројектоване су две гараже на два нивоа у којима је оставарено 967 ПМ, што је 208 ПМ више од минимално потребног;
- За пословне објекте на грађевинским парцелама Б1.2 и Б1.3 је предвиђено паркирање у троетажној подземној гаражи на парцели Б1.2 411 ПМ, на парцели Б1.3 стационирање возила је планирано на парцели и у једној подземној етажи гараже 122 ПМ. Укупан број паркинг места на за пословне објекте износи 533 ПМ, што је 74 ПМ више од мин. потребног.

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја („Сл. гласник РС“, бр. 14/79), „Београдска тврђава“, у оквиру које се налази предметни простори и објекти, утврђено је културно добро од изузетног значаја за Републику Србију.

С тим у вези Републички завод за заштиту споменика културе-Београд утврдио је услове за предузимање мера техничке заштите:

- Нове објекте и јавне просторе, разуђене регулационе структуре унутар припадајућих грађевинских односно регулационих линија парцела, изградити максимално до релативне коте +36,85 (±114,50) у одговарајућим спратностима које су прилагођене сходно функционалним, наменским и ликовно-обликовним карактером савремено архитектонско-урбанистички структурираних објеката.
- Пуне архитектонске површине објеката обрадити без могућности коришћења бавалитне или алукобонд фасаде (касетни, префабриковани и лепљећи системи облога и слично) већ овакве површине обрадити искључиво техником пуних зиданих маса, изолационим високотехнолошким вентилисаним структурама (камена облога на подконструкцији, окачене дрвене фасадне облоге, сенила у виду брисолеја и

слично) илои застакљеним структурама. Забрањена је употреба стоп сол стаклених панелних застора како се са позиције Београдске тврђаве објекти са таквим засторима не би препознавали у пуним анти-рефлектујућим масама;

- Због разуђене структурираности волумена нових објеката у циљу постизања ефеката прожимања изграђеног и јавног простора, препоручује се коришћење хоризонталних тракастих парапетних и кровних венаца како би се у ликовно-обиковном изразу нових грађевина подстакао утисак целинског планирања и изградње као и модернистички конциповане архитектуре високих естетских вредности;
- Застор шетних стаза и променадних јавних простора обликовати савременим ликовним изразом у алтернацији каскада, равних површина у виду платоа и густог јавног зеленила средње и високе вегетације, у циљу добијања амбијенталних карактеристика простора и чињенице да се успостављањем нових пасажних простора формирају нове комуникационе пешачке линије;
- За постојећу зграду до улице Булевар Војводе Бојовића (зграда текстилне индустрије „Беко“) обновити фасаду и рестаурирати у свему према постојећем, чувајући њен надземни габарит као и ремоделовати постојећи коси кров у форми повучене етажне савременим архитектонским и обликовним поступком, у складу са Урбанистичким пројектом. Могуће је извршити реконструкцију и доградњу исте у погледу изградње сутеренске гараже и успостављање одговарајућих топлих веза и техничко-технолошких комуникација са постојећом зградом, у складу са захтевима инвеститора и сходно Урбанистичком пројекту за предметно подручје;
- Остали инфраструктурни, супраструктурни и регулациони карактер планирања и изградње у предметном простиру, може се пројектовати према правилима уређења и грађења дефинисаним Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног комплекса „К-Дистрикт”.

### **III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:**

#### **Услови прикључења на електроенергетску мрежу**

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни, односно преносни 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.

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.

За потребе издавања грађевинске дозволе радова потребно је доставити уговор закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована потреба изградње недостајуће инфраструктуре.

#### **Укрштање и паралелно вођење**

Техничку документацију израдити у свему према условима ЕПС Дистрибуција Београд, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-6/2018 од 20.07.2018. године.

#### **Услови прикључења на водоводну мрежу:**

Потребно је изградити недостајућу инфраструктуру. Техничку документацију израдити у свему према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-14/2018 од 29.06.2018. године.

#### **Услови прикључења на канализациону мрежу:**

Потребно је изградити недостајућу инфраструктуру. Техничку документацију израдити у свему према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-8/2018 од 29.06.2018. године.

**Услови прикључења на телекомуникациону мрежу:**

Техничку документацију израдити у свему према условима „Телеком Србија“, а.д., ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-13/2018 од 12.07.2018. године.

**Услови прикључења на топловодну мрежу:**

Потребно је изградити недостајућу инфраструктуру. Техничку документацију израдити у свему према условима ЈКП „Београдске електране“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-17/2018 од 04.07.2018. године.

**Услови прикључења на саобраћајну мрежу:**

Техничку документацију израдити у свему према условима Секретаријата за саобраћај, града Београда, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-12/2018 од 06.07.2018. године.

**Одлагање отпада:**

Техничку документацију израдити у свему према условима ЈКП „Градска чистоћа“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-4/2018 од 26.06.2018. године.

**Јавно осветљење:**

Техничку документацију израдити у свему према условима ЈКП „Јавно осветљење“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-10/2018 од 02.07.2018. године.

**Уређење и озелењавање:**

Техничку документацију израдити у свему према условима ЈКП „Зеленило Београд“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-15/2018 од 10.07.2018. године.

**IV ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

**Заштита културе:**

Техничку документацију израдити у свему према условима Републичког завода за заштиту споменика културе-Београд, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-26/2018 од 17.07.2018. године.

**Заштита природе:**

Техничку документацију израдити у свему према Решењу Завода за заштиту природе Србије, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-16/2018 од 06.07.2018. године.

**Мере заштите од пожара и експлозија:**

Техничку документацију израдити у свему према условима Одељења за ванредне ситуације у Београду, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-9/2018 од 05.07.2018. године.

**Безбедност ваздушног саобраћаја:**

Техничку документацију израдити у свему према Решењу Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-5/2018 од 05.07.2018. године.

**Заштита железнице:**

Техничку документацију израдити у свему према условима акционарског друштва „Инфраструктура Железнице Србије“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-20/2018 од 05.07.2018. године.

**V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- ЕПС Дистрибуција Београд, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-6/2018 од 20.07.2018. године;

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-14/2018 од 29.06.2018. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-8/2018 од 29.06.2018. године;
- „Телеком Србија“, а.д., ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-13/2018 од 12.07.2018. године;
- ЈКП „Београдске електране“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-17/2018 од 04.07.2018. године;
- Секретаријат за саобраћај, града Београда, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-12/2018 од 06.07.2018. године;
- ЈКП „Градска чистоћа“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-4/2018 од 26.06.2018. године;
- ЈКП „Јавно осветљење“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-10/2018 од 02.07.2018. године;
- ЈКП „Зеленило Београд“, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-15/2018 од 10.07.2018. године;
- Републички завода за заштиту споменика културе-Београд, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-26/2018 од 17.07.2018. године;
- Завод за заштиту природе Србије, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-16/2018 од 06.07.2018. године;
- Одељење за ванредне ситуације у Београду, Секторе за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-9/2018 од 05.07.2018. године;
- Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије, ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-5/2018 од 05.07.2018. године;
- „Инфраструктура Железнице Србије“, а.д., ROP-MSGI-15343-LOCH-2-HPAP-20/2018 од 05.07.2018. године.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење стамбено пословног комплекса „К-Дистрикт“, на к.п. бр. 54/2, 54/17 и 54/18 КО Стари град које је израдио пројектант МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ а.д. Београд, Добрињска бр. 8а, Београд.

## **VI ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ:**

На катастарским парцелама број 54/2, 54/17 и 54/18 КО Стари град налазе се постојећи објекти, као и интерна подземна инфраструктура, које је потребно уклонити ради планиране изградње:

1. Објекат број 1 на катастарској парцели број 54/2, површине 2.453m<sup>2</sup>
2. Објекат број 2 на катастарској парцели број 54/2, површине 1.184m<sup>2</sup>
3. Објекат број 3 на катастарској парцели број 54/2, који се простире и на катастарској парцели број 54/17 (објекат број 2) и на катастарској парцели број 54/18 (објекат број 2), површине 2.538m<sup>2</sup>
4. Објекат број 4 на катастарској парцели број 54/2, који се простире и на катастарској парцели број 54/15 (објекат број 4), површине 553m<sup>2</sup>
5. Објекат број 5 на катастарској парцели број 54/2, површине 568m<sup>2</sup>
6. Објекат број 6 на катастарској парцели број 54/2, површине 536m<sup>2</sup>
7. Објекат број 7 на катастарској парцели број 54/2, који се простире и на катастарској парцели број 54/15 (објекат број 1), површине 269m<sup>2</sup>
8. Објекат број 8 на катастарској парцели број 54/2, површине 220m<sup>2</sup>
9. Објекат број 9 на катастарској парцели број 54/2, површине 108m<sup>2</sup>
10. Објекат број 1 на катастарској парцели број 54/17, који се простире на катастарској парцели број 54/2 (објекат број 10), површине 1.312m<sup>2</sup>

11. Објекат број 3 на катастарској парцели број 54/17, површине 13m<sup>2</sup> (трафостаница рег. бр. В-804)
12. Објекат број 3 на катастарској парцели број 54/18, који се простире и на катастарској парцели број 54/17 (објекат број 4), површине 70m<sup>2</sup> (трафостаница рег. бр. В-592)
13. Објекат број 4 на катастарској парцели број 54/18, површине 10m<sup>2</sup>
14. Објекат број 5 на катастарској парцели број 54/18, површине 9m<sup>2</sup> (трафостаница рег. бр. В-517).

**VII Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.**

**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 и пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**X** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

**Поука о правном леку:** На локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

**ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА**

**Јованка Атанацковић**