



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Заводни број: 350-01-01380/2018-14

Датум: 22.10.2018.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Kalemegdan development d.o.o., Београд, ул. Жоржа Клеменсоа бр. 19, за издавање Информације о локацији на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), члана 53, а у вези са чланом 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 – одлука УС, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, број 3/10), Плана детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеушка Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 9/12), Плана детаљне регулације блока између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 83/15) и овлашћења садржаним у решењу министарке број 031-01-17/2018-02 од 29.06.2018. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за к.п. бр. 53/2, 22/10, 22/11, 53/4, 53/5, 54/5, 54/6, 22/1, 22/37, 22/4, 22/23, 22/15, 22/39, 54/16, 54/2, 54/15, 54/13, 54/7, 54/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 68/1, 73, 75, 77, 140/4, 140/1, 140/3, 157/1, 158/1, 160, 164, 165, 177/1, 200, 188/1, 199, 468 све К.О. Стари град.

Предмет захтева: Издавање информације о локацији за предметне катастарске парцеле за потребе деобе катастарских парцела у циљу формирања грађевинских парцела у К.О. Стари град.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Катастарске пацеле бр. 53/2, 53/4, 53/5, 54/2, 54/5, 54/6, 22/10, 22/11, 73, део 22/1, део 22/4, део 22/15, део 54/3, део 67/1, део 67/2, део 67/4, део 67/5, део 68/1, део 73, део 75, део 77, део 140/1 све К.О. Стари град, обухваћене су Планом детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеушка Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 9/12).

- Део катастарске парцеле 53/2 К.О. Стари град налази се у оквиру **површина јавне намене – комплекс посебне намене – зона А3**, део катастарске парцеле се налази у оквиру **површина јавне намене – комуналне површине**, док се део налази у оквиру **површина јавне намене – саобраћајне површине**.

Комплекс посебне намене – зона А3 обухвата садашњи војни комплекс (к.п. бр. 53/2 К.О. Стари град), и остаје у функцији система одбране задржавајући статус „посебне намене“.

- Део катастарске парцеле 54/2 К.О. Стари град налази се у оквиру **површина остале намене – пословно-стамбени комплекс – зона Б1**, док се мањи део катастарске парцеле налази у оквиру **површина јавне намене – саобраћајне површине**.

Комплекс Текстилне индустрије „Беко“ – зона Б. Зграда некадашње текстилне индустрије „Беко“ предвиђена је за реконструкцију, уз доградњу спрата и поткровља, рестаурацију фасада и промену намене у атрактиван комерцијални садржај – у складу са ближим условима Републичког завода за заштиту споменика културњ и статичким карактеристикама објекта. Преостали грађевински фонд нема посебне вредности и планиран је за уклањање.

- Катастарске парцеле 22/10, 22/11, 53/4, 53/5, 54/5, 54/6, 73, део 22/1, део 22/4, део 22/15, део 67/1, 67/2, део 67/4, део 67/5, део 68/1, део 75, део 77, део 140/1 све К.О. Стари град налазе се у оквиру **површина јавне намене – саобраћајне површине**.

Све улице у оквиру плана припадају примарној градској уличној мрежи. Три улице дефинишу простор плана – Дунавска улица, Булевар војводе Бојовића и улица Тадеуша Кошћушка. Планирана регулациона ширина Дунавске улице је 32,2м. Укупна ширина регулације, као и елементи попречног профила усклађени су планираном регулационом ширином и распоредом елемената попречног профила ове улице из суседног Плана детаљне регулације за подручје између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град. Регулациона ширина Булевара војводе Бојовића се задржава. Регулациона ширина Улице Тадеуша Кошћушка са једним делом (од Булевара војводе Бојовића до подвожњака) задржава као у постојећем стању, а у зони подвожњака се повећава у односу на постојећу тако да обезбеђује симетрично укрштање ове улице са Дунавском улицом, преко два одвојена крака, ка и од Дунавске улице, при чему трећи крак остаје у средини и води испод Дунавске улице ка обали реке. У профилу ове улице планирана је двосмерна бициклистичка стаза, управно паркирање и ниша за стајалиште ЈГС-а.

Наведене катастарске парцеле налазе се у оквиру блока који је предмет Плана детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеушка Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 9/12), који се налази у оквиру граница Београдске тврђаве – проглашеног културног добра од изузетног значаја за Републику Србију и проглашеног споменика културе.

На основу прилога 05 - План парцелације површина јавне намене из Плана детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеушка Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 9/12), утврђено је да:

- Део к.п. бр. 53/2 К.О. Стари град формира грађевинску парцелу 04.
- К.п. бр. 68/1 К.О. Стари град формира грађевинску парцелу 05.
- К.п. бр. 22/10, 22/11, 53/4, 53/5, 54/5, 54/6, 54/6, део 22/1, део 22/4, део 22/15, део 53/2, део 54/2, део 54/3, део 67/1, део 67/2, део 67/4, део 67/5, део 68/1, део 73, део 75 све К.О. Стари град формирају грађевинску парцелу 06.
- Делови к.п. бр. 73, 75, 53/2, 77, 140/1 све К.О. Стари град формирају грађевинску парцелу 07.

Катастарске парцеле **бр. 53/4, 53/5, 22/4, 75, 77, 140/1, 140/3, 140/4, 157/1, 158/1, 160, 164, 165, 177/1, 200, 188/1, 199, 468, део 73** све К.О. Стари град налазе се у обухвату Плана детаљне регулације блока између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 83/15).

- Катастарске парцеле бр. 199, 188/1 К.О. Стари град налазе се у оквиру **површина јавне намене – јавне службе, објекти и комплекси** (к.п. бр. 199 – дечја установа у блоку 1, к.п. бр. 188/1 – дефектолошки факултет).
- Катастарске парцеле бр. 177/1, 165, 164, 158/1, 157/1, 140/3, 140/1, 140/4 све К.О. Стари град налазе се у оквиру **површина осталих намена – становање у компактном блоку – подзона С1** (задржава се постојеће стање).
- Део катастарске парцеле 75 К.О. Стари град налази се у оквиру **површина осталих намена – комерцијалне зоне и градски центри – подзона К1** (задржава се постојеће стање), док се мањи део катастарске парцеле налази у оквиру **површина јавне намене – саобраћајне површине**.
- Катастарске парцеле 468, 200, 160, 77 све К.О. Стари град налазе се у оквиру **површина јавне намене – саобраћајне површине**.

Катастарске пацеле бр. 22/37, 22/23, 22/39, 54/16, 54/15, 54/13, 54/7 све К.О. Стари град налазе се ван обухвата Плана детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеушка Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 9/12).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:

Предметни блок се налази у оквиру граница Београдске тврђаве - проглашеног споменика културе и утврђеног непокретног културног добра од изузетног значаја за Републику Србију.

У складу са наведеним Републички завод за заштиту споменика културе - Београд је израдио Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара који уживају статус предходне заштите и мере заштите за израду Плана детаљне регулације (бр.39/105, од 09.11.2009), којим су сагледане могућности и услови за трансформацију блока.

Мере заштите за простор блока у целини

Целокупни простор блока, укључујући и постојећи фабрички комплекс у оквиру кога се производња више не одвија, као и војни комплекс, треба да претрпи трансформацију (намене и физичке пруктуре) и да добије урбани карактер. Школски комплекс се задржава са постојећом наменом, с тим што је могућа реорганизација пратећих и помоћних објеката и уређење комплекса у складу са потребама савремене наставе.

Приликом планирања будуће изградње, тежити што већем учешћу неизграђеног озелењеног простора у предметном блоку (проценат изграђености око 50%).

Обзиром на положај блока у односу на Тврђаву у као и на висинску разлику између коте терена блока и коте на Тврђави која омогућава да се са Тврђаве сагледава већи део површине блока, потребно је да се новом изградњом у овај прстор унесе нова вредност која ће га афирмисати. Објекте не би требало формирати као монолитне габарите и волумене великих димензија, већ као композицију мањих појединих депова, како на хоризонталном тако и на вертикалном плану.

Према Улици Тадеуша Кошћушка и Булевару војводе Бојовића потребно је задржати формирану уличну регулацију. С друге стране, задржавање хоризонталне регулације блока према Дунавској улици није обавезно, чак се и не препоручује. Моруће је и препоручљиво постављање објеката на начин којим би се формирала разуђена грађевинска линија овог уличног фронта.

Мере заштите постојећих објеката у блоку

Главна погонска зграда Текстилне индустрије „Беко“ и зграда Ваздухопловне академије, једини су објекти у оквиру блока који због својих карактеристика представљају значајна архитектонско - урбанистичка решења. Са становишта заштите, због својих културно - историјских вредности, ови објекти се предвиђају за чување, а мере заштите подразумевају:

- За зграду некадашње Текстилне индустрије „Беко“: промену намене, реконструкцију објекта (надзиђивање спрата и адаптација поткровља над дограђеним спратом) и рестаурацију фасада;

- За зграду Ваздухопловне академије: задржавање намене, адаптацију и рестаурацију.

За поједине објекте у блоку који имају историјску и одређену архитектонску вредност, а свакако представљају у грађевинском смислу објекте доброг квалитета, иако са становишта заштите нису од посебног значаја треба размотрити могућност уклапања у планирана решења. (Зграда Института за медицинска истраживања и Института за проучавање лековитог биља и двоспратни објекат који је првобитно припадао заводу за израду војне одеће).

Преостали грађевински фонд нема посебне вредности, због чега се може планирати њихово уклањање.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ:

Планом детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеушка Кошћушка и Булеvara војводе Бојовића, градска општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 9/12) извршена је препарцелација и дефинисане су парцеле површина јавне намене.

Попис катастарских парцела у оквиру површина јавне намене:

парц. ПЛН	намена	површина	катастарске парцеле К.О. Стари град
01	Средња школа	11250 m ²	део: 53/1
02	Научни институт	1031 m ²	цела: 53/3
03	Комплекс посебне намене	6163 m ²	део: 53/2
04	Црпна станица	15 m ²	део: 53/2
05	Булевар војводе Бојовића	6432 m ²	део: 68/1
06	Улица Дунавска	14920 m ²	целе: 22/10, 22/11, 53/4, 53/5, 54/5, 54/6 део: 22/1, 22/4, 22/15, 53/2, 54/1, 54/2, 54/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 68/1, 73, 75
07	Улица Тадеуша Кошћушка	9855 m ²	део: 53/1, 53/2, 68/1, 73, 75, 77, 140/1
УКУПНО		49666 m ²	

Парцеле површина остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интересе. Обухватају зону Б1-делови катастарских парцела 54/1, 54/2, 54/3 К.О. Стари град – и предмет су касније разраде кроз реализацију плана.

Правила парцелације за зону Б1:

- Дозвољена је препарцелација комплекса Текстилне индустрије 'Беко', обзиром да постојеће неправилне границе парцела не омогућавају квалитетну изградњу на појединачним катастарским парцелама. Пројектом препарцелације обухватити целу зону Б1.

- Грађевинска парцела мора имати површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима грађења и техничким прописима.
- Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру.
- Новоформиране грађевинске парцеле треба да имају облик правоугаоника или трапеза, са бочним границама управним на регулациону линију.
- Минимална површина парцеле за изградњу објекта је 3000 m².
- Минимална ширина парцеле је 30м. Делови парцеле који нису намењени изградњи објекта, већ су у функцији колско-пешачких приступа могу имати минималну ширину 5.0м.
- Дозвољено је формирање посебне парцеле за колско-пешачку саобраћајну површину у функцији посредног приступа на јавну саобраћајницу. Минимална ширина парцеле је 5.0м, а уколико се ради о приступу за више од три грађевинске парцеле 6.5м (5м колске + 1.5м пешачке стазе). Минималне ширине колско пешачких саобраћајница дефинисати у складу са потребом несметаног приступа противпожарних возила.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА:

Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

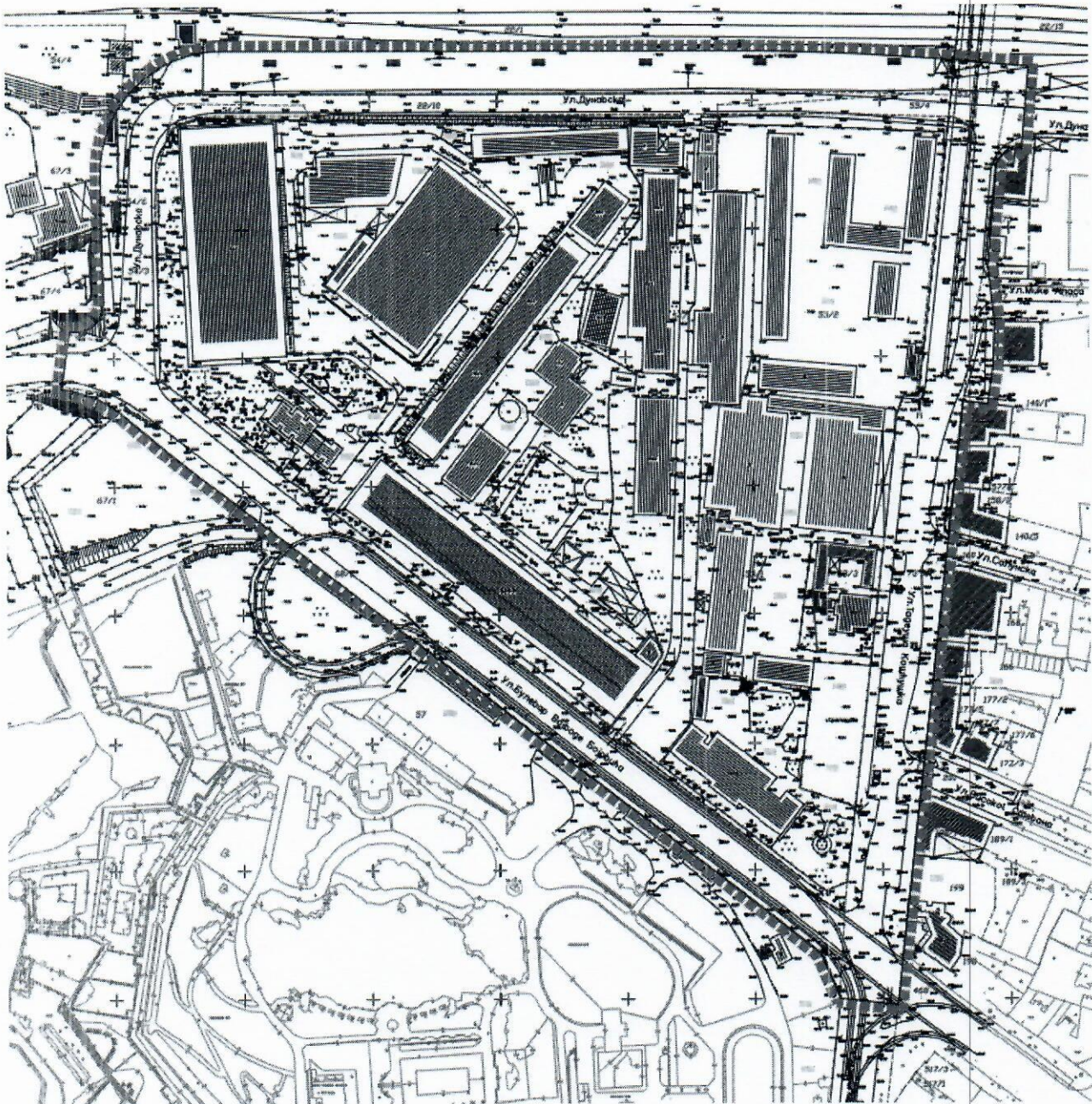
ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА

Јованка Атанацковић

Доставити:

- наслову,
- архиви.

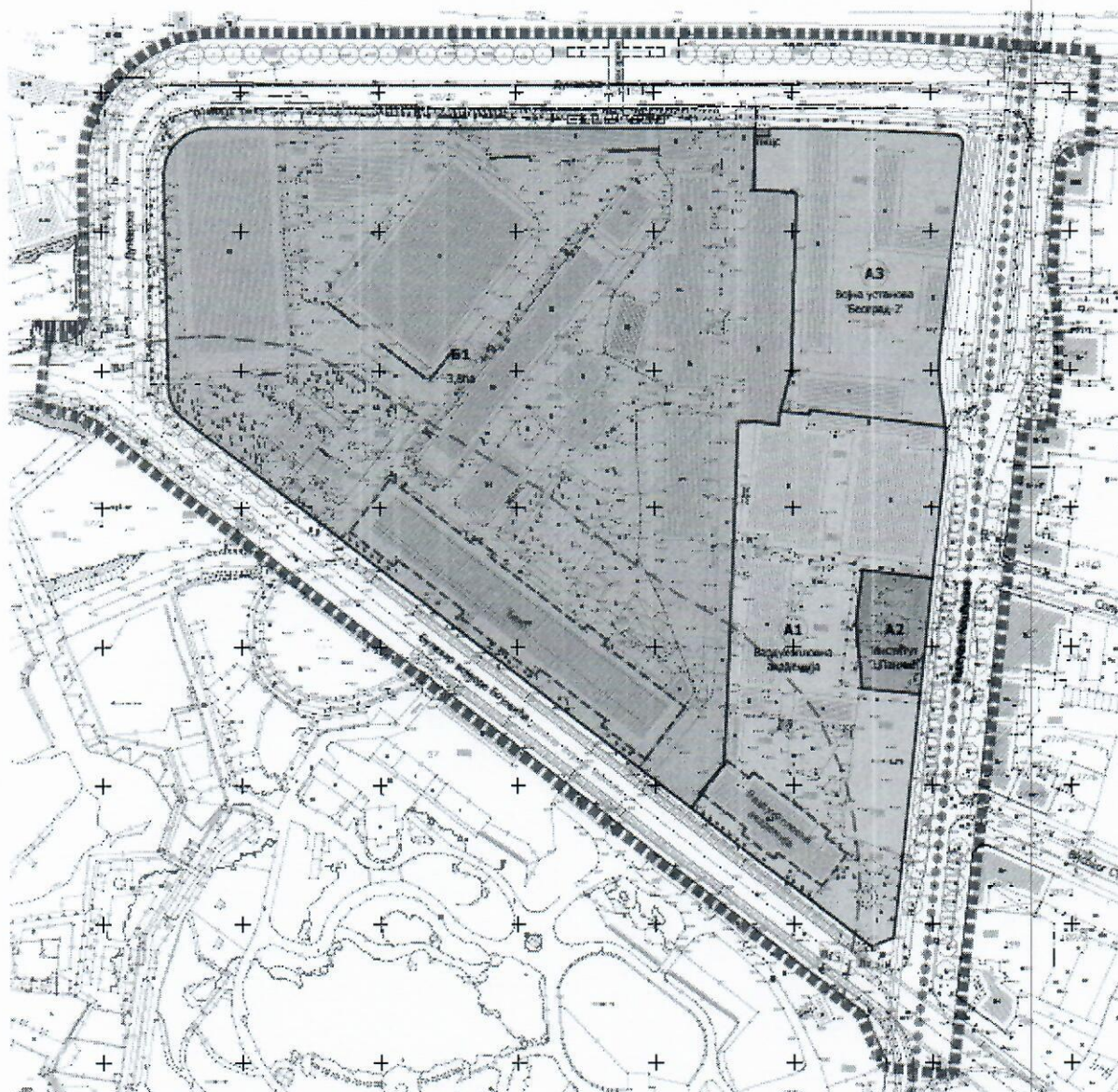
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ








ЛЕГЕНДА

-  граница плана
-  катастарско стање
-  фактичко стање

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА



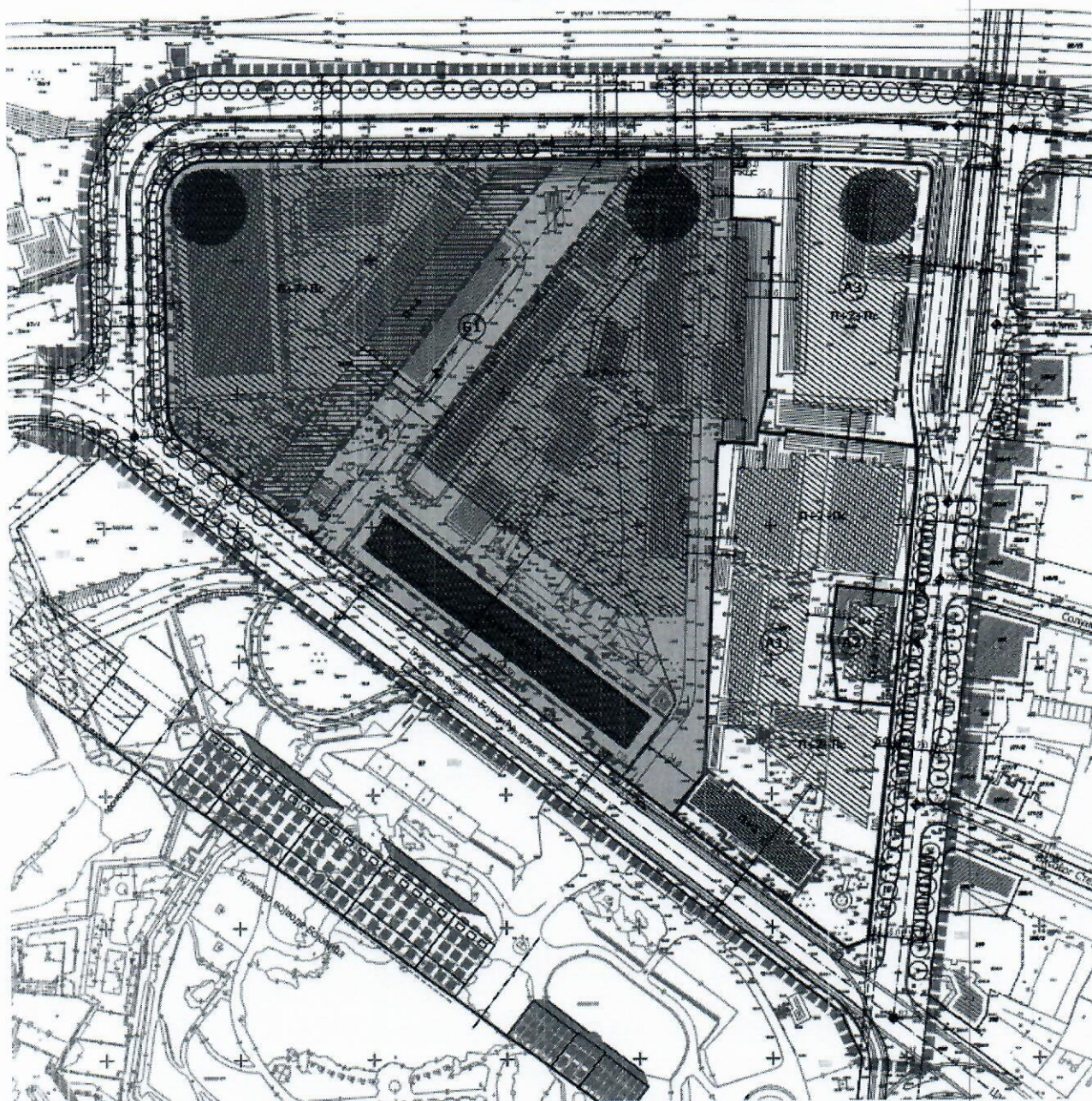
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

-  средња школа - зона A1
-  научни институт - зона A2
-  комплекс посебне намене - зона A3
-  комуналне површине
-  саобраћајне површине

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

-  пословно-стамбени комплекс - зона B1

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

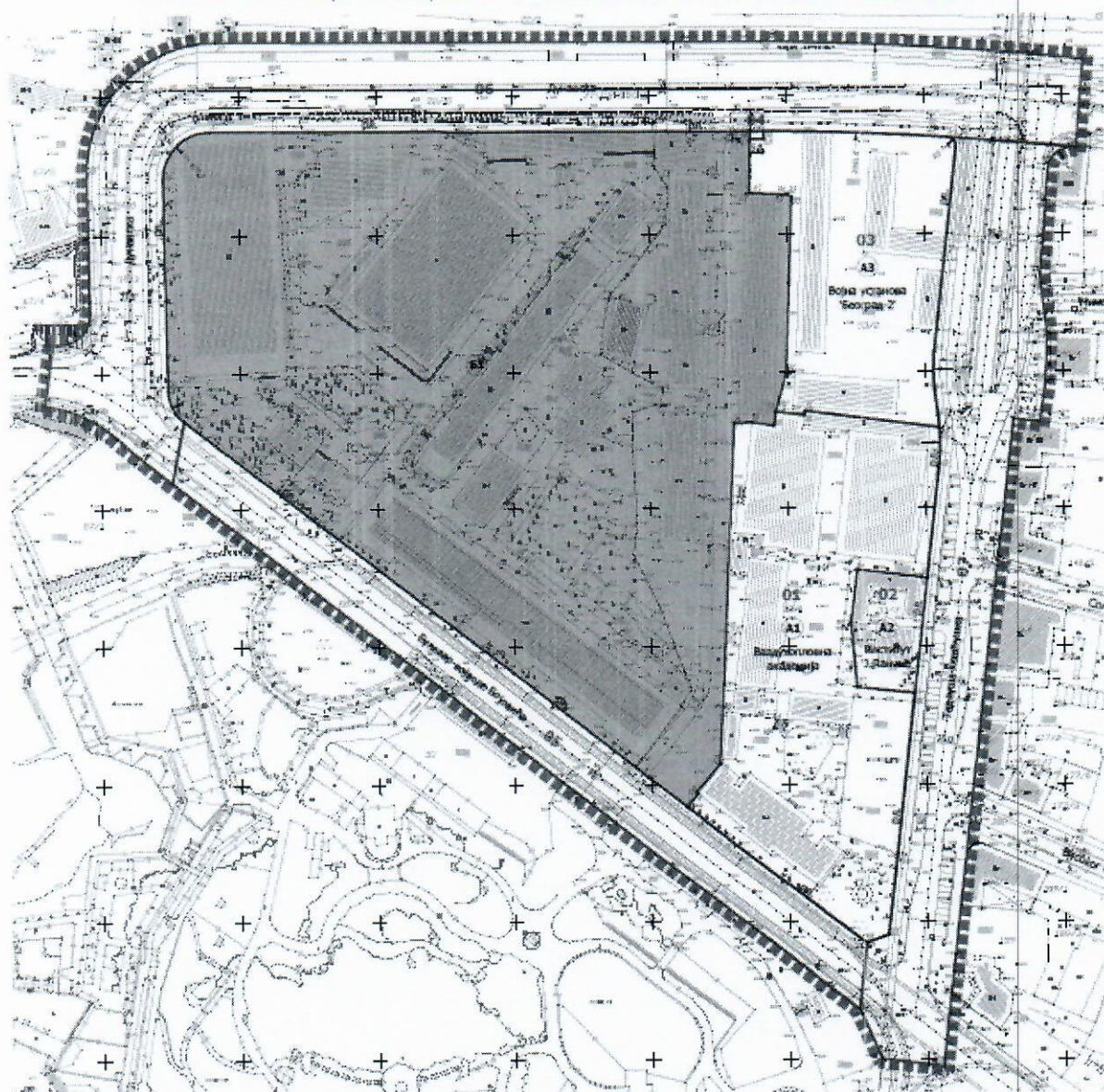


ЛЕГЕНДА







- граница плана
- функционална целина - зона
- граница функционалних целина - зона
- површине јавне намене
- површине остале намене
- регулациона линија
- грађевинска линија
- зона грађења
- зона грађења надстрешнице и хоризонталних комуникација
- пост.објекти на којима су могуће интервенције

- П+n** максимална спратност
- акценти спратности П+7+3Пс
- Пк** спратност у случају доградње - П+2+Пк
- кв:21m висина објекта (кота венца)
- апсолутна кота венца
- нулта кота комплекса
- осовина јавне саобраћајнице
- осовина пешачке променаде
- колски приступи - постојећи који се задржавају
- линијско зеленило - дрворед
- бициклистичка стаза
- зона грађења пешачко-бициклистичке пасареле

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

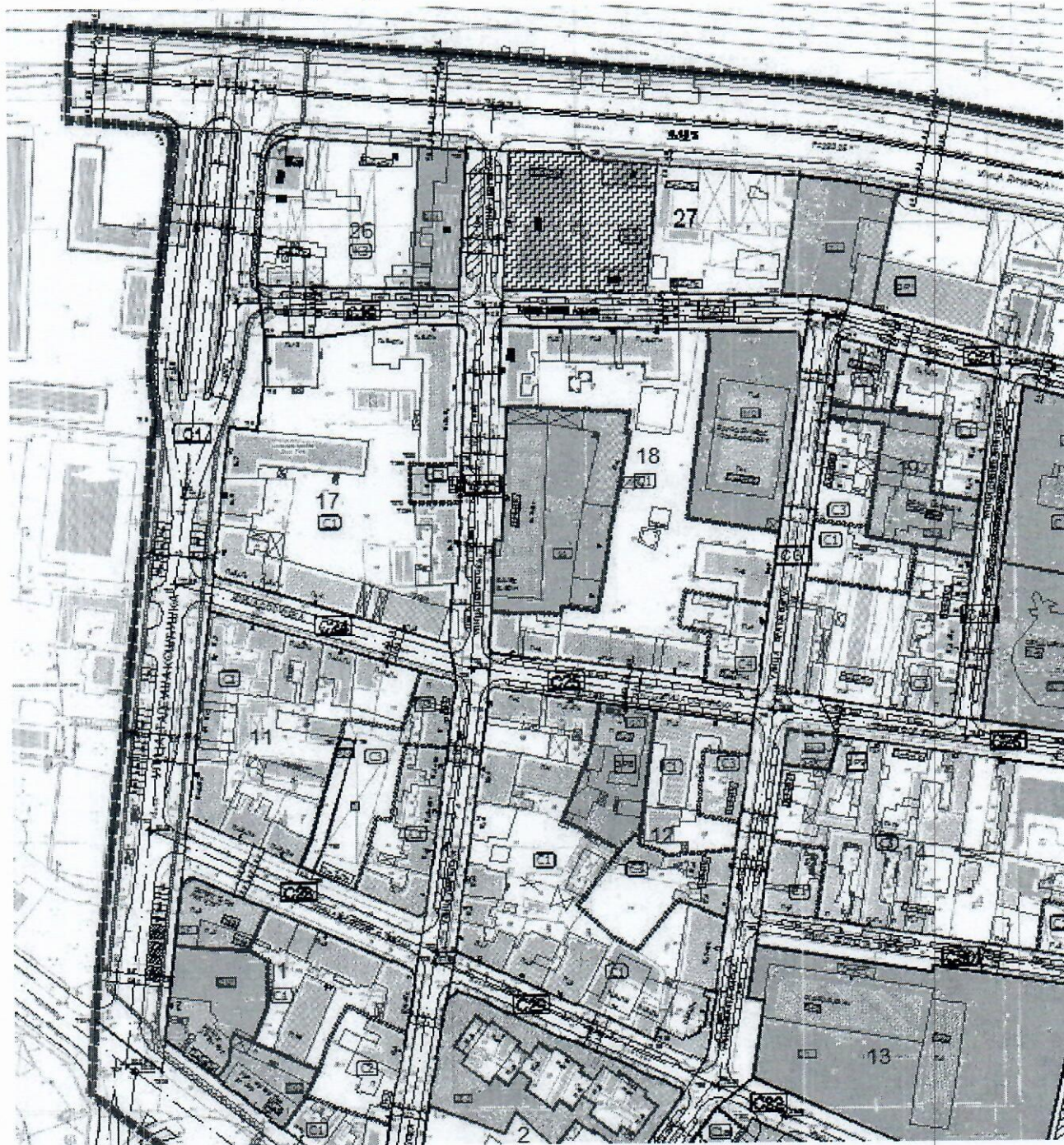




ЛЕГЕНДА

-  граница плана
-  функционална целина - зона
-  површине јавне намене
-  површине остале намене
-  катастарске парцеле
-  грађевинске парцеле јавне намене

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

(План детаљне регулације блока између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка
и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град (Сл. Лист града Београда бр. 83/15))



-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
ЈАВНЕ НАМЕНЕ