



Република Србија
ПОТПРЕДСЕДНИК ВЛАДЕ
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-00884/2014-14

Датум: 12.01.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Спасовић Иване из Београда, ул. Душана Раденковића бр. 2, број 350-01-00884/2014-14 од 23.12.2014. године, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег двојног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 11467/2 К.О. Савски венац, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), 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“, 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 и 132/14), у складу са Регулационим планом просторне целине Дедиње („Сл. лист града Београда“, бр. 1/2000) 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“, бр. 30/03, 33/03 и 23/04), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За реконструкцију и доградњу постојећег двојног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 11467/2 К.О. Савски венац у површини од 992,00 m², у улици Душана Раденковића бр. 2, на територији града Београда, потребни за израду идејног и пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Регулационим планом просторне целине Дедиње („Сл. лист града Београда“, бр. 1/2000) 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“, бр. 30/03, 33/03 и 23/04).

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Постојеће стање

Предметна катастарска парцела се налази у просторној целини Сењак у Београду. На парцели је почетком шездесетих година двадесетог века саграђен објекат – двојна стамбена кућа спратности Су+П+1+Пк. Објекат је пројектован симетрично у односу на

средњи подеони зид. Објекат на левој половини дворишта (гледано са улице) је дограђен 1991 године и изграђена полуукопана гаража која је физички одвојена од објекта.

Предмет ових локацијских услова је доградња објекта на левој половини дворишта и реконструкција истог у циљу енергетске санације.

Планирана намена:

У складу са Регулационим планом просторне целине Дедиње („Сл. лист града Београда“, бр. 1/2000), катастарска парцела бр. 11467/2 К.О. Савски венац се налази у површинама целине «Сењак», у блоку 27, у заштићеној просторно културно - историјској целини Топчидер – културно добро од изузетног значаја, у зони «Б» намењеној за зграде високог стандарда становања типа ретке изграђености са квалитетним визурма и природним положајем, са парцелама површине од 800 m² до 2000 m², са већим бројем зграда грађанске архитектуре, где је однос становања и делатности преко 80% : до 20%.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Предметна кат. парцела испуњава услов да буде грађевинска парцела. На парцели је могућа изградња новог објекта уз претходно рушење свих објеката на парцели или доградња постојећег објекта у складу са параметрима изградње из плана.

Параметри се односе на целу катастарску парцелу са постојећим двојним објектом. При пројектовању предвидети доградњу до планом предвиђених параметара, узимајући у обзир укупну површину целог двојног објекта.

Параметри изградње за зону „Б“ су:

Максимална дозвољена спратност објекта – П+1+Пк,

Максимална спратност гараже и осталих помоћних зграда – П,

Дозвољена је изградња подрума и сутерена.

Степен заузетости: 30% (макс. 297,6 m² за целу парцелу)

Индекс изграђености: 0,6 (макс. 595,2 m² за целу парцелу)

На земљишту намењеном за изградњу стамбених зграда типа ретке изграђености дозвољена је изградња базена, спортских терена, стакленика, фонтана, тримова, помоћних зграда и гаража. Површина под спортским тереном, отвореним базеном, фонтаном, стаклеником и отвореним тремом не рачуна се у површину парцеле под зградама.

Постављање зграде у односу на границу суседне парцеле:

У зависности од величине парцеле и минималне ширине фронта према јавном путу, зграде се постављају:

- на растојању мин. 4м од границе суседне парцеле,
- на растојању од 2 до 4м од границе суседне парцеле (уз услов да висина парапета отвора према суседној парцели буде мин. 1,5м.

Постављање зграде у односу на јавне површине:

Удаљење грађевинске од регулационе линије износи 3м. Зграда може бити постављена својим најистуренијим делом до грађевинске линије.

Није дозвољено грађење између грађевинске и регулационе линије, осим:

- гаража које могу прелазити грађевинску линију све до регулационе линије,
- потпуно укопани део зграде.

Спољни изглед зграде:

Величина, запремина и размера зграде мора да задовољава следећа правила:

- да запремина и размера зграде, обликовање фасада и боја буду усклађене са запремином и пропорцијом најквалитетнијих зграда у микроамбијенту и оних који су репрезенти те зоне,
- о бочним и задњим фасадама водити бригу као и о чеоним, а све у складу са условима Републичког завода за заштиту споменика културе.

Ограђивање парцеле:

Постављање оградe према улици врши се на регулационој линији. Ограда према улици треба да буде транспарентна и у складу са околним амбијентом.

Паркирање возила:

Паркирање возила за потребе корисника зграде обезбедити у оквиру парцеле изван јавног пута. Паркирање решити на отвореном паркинг месту или у гаражи. Број паркинг места за стамбене зграде одредити према броју станова : 1 стан – 1 паркинг место.

Објекти који се руше:

У циљу реализације реконструкције и доградње објекта на левој половини кп бр. 11467/2 К.О. Савски венац, могуће је порушити постојећу полуукопану гаражу и део постојећег објекта у власништву инвеститора.

Инжењерско-геолошки услови коришћења терена:

У целини „Топчидерско брдо“, блоку „27“, приликом изградње применити мере из микро реона Па:

- темељење извести на јединственој коти без каскада,
- извести темеље који обезбеђују довољну крутост система (темељне плоче или траке) које премошћују све неједнакости у слегању,
- водоводну и канализациону мрежу извести изван зоне темељења,
- везе унутрашње мреже водовода, канализације и топловода са спољним извести тако да трпе слегање при уређењу терена. Прихватити површинске и подземне воде и регулисано их спровести до одговарајућег колектора,
- ископе дубље од 2,0м заштитити од могућих водозасићења.

За сваку интервенцију на терену и изградњу обезбедити посебне инжењерско-геолошке услове од стране овлашћене организације.

За потребе доградње постојећег објекта потребно је извршити проверу статичке стабилности објекта.

IV. ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Инфраструктурно опремање објекта:

За прикључење дограђеног дела објекта на постојећу јавну комуналну инфраструктурну мрежу користити постојеће прикључке уз претходну проверу расположивих капацитета. У складу са исказаним потребама подносиоца захтева, не планира се повећање капацитета постојећих инсталација у објекту.

V. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите културних добара:

Предметна парцела се налази у површинама непокретног културног добра од изузетног значаја, у заштићеној просторно културно - историјској целини Топчидер. При изради пројектне документације за реконструкцију и доградњу објекта на кп бр. 11467/2 К.О. Савски венац, обавезно се придржавати следећих услова:

- Решење Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, о условима за предузимање мера техничке заштите и других радова за доградњу објекта у ул. Душана Раденковића бр. 2 у Београду, бр. 5/116 од 20.01.2014. године,
- Решење Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда, о измени Решења бр. 5/116 од 20.01.2014. године, бр. 5/596 од 21.03.2014. године.

Заштита од пожара:

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- потребно је предвидети извођење унутрашње хидрантске мреже у објекту сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91),
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09) и свим важећим прописима који регулишу наведену област.
- При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом. Пројекте за грађевинску дозволу доставити на сагласност надлежном одељењу Министарства унутрашњих послова.

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).

VI. Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

VII. 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.

- VIII.** 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.
- IX.** На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања, у складу са чланом 56. став 2. овог Закона.



**ПОТПРЕДСЕДНИК ВЛАДЕ
И
МИНИСТАР**

Зорана Михајловић
Проф. др Зорана МИХАЈЛОВИЋ

Доставити:

- Спасовић Ивани, ул. Душана Раденковића бр. 2, 11000 Београд,
- Сектору за грађевинарство Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Немањина 22-26, Београд
- архиви.