



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 350-01-01294/2015-14

Датум: 28.12.2015.године

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Спасовић Слобе из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 108/4, број 350-01-01294/2015-14 од 01.10.2015. године, за издавање локацијских услова, и достављених услова од 25.12.2015. године, 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, 132/14 и 145/15), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС број 22/15 и 89/15), у складу са Регулационим планом просторне целине Дедиње („Сл. лист града Београда“, бр. 1/2000), 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) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-00021/2015-02 од 03.08.2015. године, издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I** За адаптацију, санацију, реконструкцију и доградњу десне стране постојећег двојног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 11467/2 К.О. Савски венац чија је површина 992,00 m<sup>2</sup>, у улици Душана Раденковића бр. 2, на територији града Београда, потребни за израду идејног, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, 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).

Постојећи објекат двојна стамбена зграда је категорије Б, класификациони број 112212.

### 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. 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. Спратност објекта на левој страни је Су+П+1+Пк, спратност објекта на десној страни је Су+П+1+Т.

У сутерену објекта на десној страни, који је предмет ових локацијских услова, се налазе помоћне и техничке просторије. На нивоу приземља је улаз, заједничко степениште и једноипособан стан. На спрату је заједничко степениште и двособан стан. Изнад спрата је заједнички тавански простор за оба стана.

#### **Идејним решењем су предвиђене следеће интервенције на десном делу објекта:**

- Сви постојећи простори десног дела објекта се обједињују у једну стамбену јединицу,
- Доградња објекта у основи кроз све три етаже (П+1+Пк) и доградња полуукопане гараже у нивоу сутерена повезане са објектом,
- Доградња постојећег објекта у делу тавана ка дворишту уз задржавање постојећег према улици,
- Претварање таванског у стамбени простор,
- Енергетска санација објекта,
- Функционално прекомпоновање унутрашњег простора, у складу са потребама инвеститора.

#### **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 m<sup>2</sup> до 2000 m<sup>2</sup>, 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“:**

**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 m<sup>2</sup> за целу парцелу)

**Индекс изграђености: 0,6** (макс. 595,2 m<sup>2</sup> 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. 4 m од границе суседне парцеле,
- на растојању од 2 до 4 m од границе суседне парцеле (уз услов да висина парапета отвора према суседној парцели буде мин. 1,5 m).

#### **Постављање зграде у односу на јавне површине:**

Удаљење грађевинске од регулационе линије износи 3 m. 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 десној половини кп бр. 11467/2 К.О. Савски венац, могуће је порушити постојеће спољно степениште.

#### **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 2,0 m 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:**

##### ***Електроенергетска мрежа:***

Објекат који је предмет реконструкције и доградње, након извршене интервенције прикључити на електричну мрежу у складу са Техничким условима «ЕПС Дистрибуција» д.о.о. Београд, број 5130 од 21.12.2015. године.

##### ***Водовод***

Објекат који је предмет реконструкције и доградње, након извршене интервенције прикључити на водоводну мрежу у складу са техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Т/3777 бр. 61730 I4-1 од 03.11.2015. године.

##### ***Канализација***

Објекат који је предмет реконструкције и доградње, након извршене интервенције прикључити на канализациону мрежу у складу са техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. 61730 I4-1, III/942 од 03.11.2015. године.

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

#### **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 Услови за предузимање мера техничке заштите бр. 4/2267 од 04.11.2015. године, издатих од Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда.

Мере техничке заштите за извођење радова на реконструкцији и доградњи постојећег објекта у ул. Душана Раденковића бр. 2 у Београду (десни део двојног објекта гледано са



улице), на кп бр. 11467/2 К.О. Савски венац, могу се предузимати према следећим условима:

- дозвољава се доградња полуукопане гараже на делу сутеренског и дворишног простора;
- дозвољава се доградња поткровља над постојећим габаритом оријентисаног према дворишту, као и доградња уз десну бочну фасаду објекта на бруто површини од око 20 m<sup>2</sup> у основи кроз све етажеске;
- реконструкцију планирати у складу са другим делом двојног објекта спратности По+П+1+Пк;
- дозвољава се претварање таванског простора у поткровље са наменом становање;
- нови улаз у објекат са уличне стране поставити у степенишном простору на начин идентичан улазу на другој половини двојног објекта;
- интервенције унутар објекта решавати у складу са потребама инвеститора.

#### **Заштита од пожара:**

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

- 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.

#### **Мере енергетске ефикасности:**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

#### **VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова, прибавило следеће услове:

- Услове за предузимање мера техничке заштите бр. 4/2267 од 04.11.2015. године, издате од Републичког завода за заштиту споменика културе из Београда,
- Техничке услове «ЕПС Дистрибуција» д.о.о. Београд, број 5130 од 21.12.2015. године,
- Техничке услове ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Т/3777 бр. 61730 I4-1, од 03.11.2015. године,
- Техничке услове ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. 61730 I4-1, III/942 од 03.11.2015. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за адаптацију, санацију, реконструкцију и доградњу десне стране постојећег двојног стамбеног објекта на

катастарској парцели бр. 11467/2 К.О. Савски венац, израђено од стране пројектанта „Домаа“ д.о.о. из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 82/ III.

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

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

**Александра ДАМЊАНОВИЋ,**  
дипл. правник

Доставити:

- Спасовић Слоби, Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 108/4, 11000 Београд,
- архиви.