



JKP „Зеленило-Београд“

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд

Телефон/факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 49/202

Датум: 0.07.2023.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
Одељење за издавање локацијских услова за велике инвестиције
ROP-BGDU-40539-LOCH-3/2023
IX-20 број 350-1151/2023

Услови за потребе издавања локацијских услова за нову градњу, санацију, адаптацију, пренамену, конзервацију и рестаурацију стамбено-пословног грађевинског комплекса „Марина Дорћол“, улица Дунавски кеј бб, у Београду, који ће се градити у 7 фаза, на грађевинским парцелама ГП-1 која обухвата целе катастарске парцеле бр 2/39, 2/40, 2/41,6/3, 6/9 7/7 КО Стари Град, на ГП-2 која обухвата целе катастарске парцеле бр 6/13, 6/14, 6/15,6/17, 7/8 КО Стари Град, на ГП-3 која обухвата целу катастарску парцелу бр 5/30 КО Стари Град, на ВП која обухвата целе катастарске парцеле бр 7/4, 7/5, 7/6 КО Стари Град, на Ј9-2 која обухвата целу катастарску парцелу бр 7/2 КО Стари Град и на СТР која обухвата целе катастарске парцеле 6/4 , 6/8 КО Стари Град

Прилози:

- Главна свеска 0 – Идејно решење
- Свеска 1 - Пројекат архитектуре
- графички прилози
- извод из катастра водова

Плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: ПГР Београда),
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“, бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина),
- План детаљне регулације за линијски парк Београда Градске општине Стари град и Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 77/21).



Постојеће стање

На предметној катастарској парцели не постоје јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило-Београд“. Простор је неуређен, димично обрастао мањим групацијама стабала и појединачним примерцима.

Грађевинска парцела СТР у постојећем стању представља неуређену зелену површину без објеката и предвиђена је да постане уређена пешачка зона и продор према шеталишту око водене површине на парцели ВП.

Планирано стање

Стамбено-пословни грађевински комплекс „Марина Дорћол“ састоји се из више, планом дефинисаних грађевинских парцела за које су важећим планом задати различити параметри. Према важећем плану могућа је фазна реализација објеката, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину. Фазе се изводе у необавезујећем редоследу.

Услови

Снимити постојећу високу вегетацију и уколико постоје стабла вредна заштите и постоји могућност, уклопити их у планирано решење.

Просторно функционална организација и начин уређења зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене и позицијом објеката у простору, њиховом висином и усклађена са стилем архитектуре.

Параметре за слободне и зелене површине применити у складу са истим, дефинисаним у правилима грађења за дату намену и зону у важећем Плану детаљне регулације и то:

минимум 40% слободних и зелених површина, код угаоних парцела минимум 25% од чега је 10% у директном контакту са тлом.

У регулацији планираних саобраћајница планирати дрвореде уколико то величина профила истих дозвољава.

Приликом формирања трасе дрвореда потребно је поштовати следеће услове у односу на физиолошке потребе дрворедних стабала и њихово прилагођавање на услове средине:

- садна јама минималног пречника 1 m;
- минимално растојање између дрворедних стабала је 5-8 m, при чему треба водити рачуна да, у зависности од одабраних врста,
- преклапање развијених крошњи дрворедних стабала буде највише до 1/3 пречника крошње;
- садњу дрворедних стабала ускладити са оријентацијом улице;
- растојање од фасаде објекта на регулационој линији минимално 2,5 m;
- метална решетка за заштиту корена и стабла, корсети или анкери у зависности од услова;
- физичка заштита дебла младих дрворедних стабала од механичких оштећења и временских непогода; и
- заливни систем.



Приликом формирања трасе дрвореда потребно је поштовати следеће услове за одабир врста:

- користити школоване саднице лишћара, мин. висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;
- одабир врста за формирање дрвореда ускладити са просторним могућностима, станишним условима, висини и удаљености објеката;
- користити претежно аутохтоне биљне врсте које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом, појачаних фитонцидних и бактерицидних својстава, отпорних на градску прашину и издувне гасове, високе стетских вредности;
- није дозвољено коришћење инванзивних и алергених врста;
- у ширим уличним профилима користити више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала; и
- вегетација не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица.

Формирање трасе дрвореда у регулацији саобраћајнице је обавезно када су обезбеђени следећи услови:

- ширина тротоара минимално 2,5 m (тротоар ширине $\leq 1,5$ m за кретање пешака и постављање вертикалне саобраћајне сигнализације и стубова осветљења, а дрворедна стабла у садне јаме пречника 1 m) где се садња дрворедних стабала обавља у садне јаме ширине 1 m;
- ширина средње разделне траке ≥ 2 m;
- ширина ивичне разделне траке $\geq 0,8$ m;
- растојање грађевинске линије од осовине дрворедног стабла $\geq 2,5$ m.

Такође, планирати постављање дрвореда дуж паркиралишта, и то на свака два до три места (зависно од врсте) засадити једно дрворедно стабло.

У оквиру слободних и зелених површина пројектовати дечија игралишта и простор за рекреацију на порозним подлогама.

Површине под порозним засторима не улазе у минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом.

Код подизања зелених површина планирати садњу садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем.

Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. Такође, неопходно је избегавати и оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

У склопу предметног стамбено пословног комплекса планиран је депаданс ПУ. У непосредном окружењу обезбедити јавну озелењену површину и дечије игралиште, које не одваја саобраћајница од објекта депанданса, минималне површине од 8 m² по детету, у оквиру стамбених блокова, атријума и других одговарајућих зелених површина.

Површина игралишта је мин 3 m²/детету од чега један део има меку подлогу а травнате површине мин. 5 m²/детету. На зеленим површинама у непосредном окружењу није дозвољено коришћење инванзивних и алергених врста.



С обзиром да је планирана изградња у 6 фаза, свака фаза мора да представља заокружену функционалну целину, што се односи и на зелене површине.

Уколико се планирају отворени паркинзи, обезбедити засену истих садњом дрворедних садница високих лишћара и то, једно стабло на свако 2-3 место у зависности од величине одабране врсте.

Решења поплочања прилагодити намени и архитектури објекта. Неопходно је обезбедити 1-2% пада застртих површина, чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка зеленим површинама, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали).

Трасе инсталација ускладити са позицијом високе вегетације тако што ће се обезбедити прописана међусобна растојања која износе за: водовод 1.5 m, канализацију 2.5 m, гасовод 1.5 m, ПТТ 1 m, електроинсталације 1-2 m и топлотовод 2 m. Растојање се рачуна од ивице роње до осе стабла.

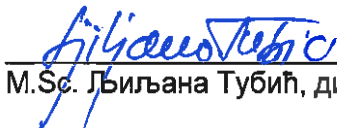
Предвидети водоводни прикључак за заливање зелених површина у складу са одабраним начином заливања.

Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, кров гараже уредити по принципу кровних вртова, а горња плоча гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Такође, на равним крововима где је то могуће, планирати кровне вртове у складу са правилима грађења за исте, на подлози минималне дебљине земљишног супстрата од 30cm.

Пројекат спољног уређења мора да буде саставни део техничке документације. Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно – нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта.

Стручни сарадник:


M.Sc. Љиљана Тубић, дипл. инж. пејз. арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ