



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: 49/379

Датум: 07.12.2023.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Министарство грађевинарства,

саобраћаја и инфраструктуре

ROP –MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-11/2023

Београд, Немањина 22-26

Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта „Кула М2” на КП 6836, КО Нови Београд

Плански основ

- Измена и допуна ПДР – а Комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда”, бр. 54/19“)

Постојеће и планирано стање

Стамбено – пословни комплекс „Кула М2” се налази на КП 6836, КО Нови Београд, у Блоку 42 (површине 7.830,6м²) и припада зони мешовитих градских центара, зона М2.

Спратност објекта је 4Ро+Рг+29+Рс.

Кула М2 се налази у делу Блока 42 између конструкције железничког моста и Улице Милутина Миланковића, уз Улицу Антифашистичке борбе и намењена је садржајима као што су: становање, пословање, комерцијални садржаји, предшколска установа, подземна гаража.

На предметној површини није забележено присуство јавних зелених површина.

У контактної зони са предметном парцелом, забележена је јавна зелена површина – зелена површина у регулацији саобраћајнице (Булевар Милутина Миланковића), која је у Програму ЈКП „Зеленило – Београд”.

За потребе паркирања планиране су четири подземне етажe. У зони партера остварено је 19 ПМ, а у подземној гаражи 701 ПМ.



Услови

- Пројектну документацију израдити према важећој планској документацији, условима ЈКП "Зеленило - Београд", према архитектонском и саобраћајном решењу и Синхрон плану инсталација.
- Пројекат треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта са лиценцом за ову врсту посла – инжењера пејзажне архитектуре или хортикултуре.
- Према важећем планском документу, у Правилима грађења у зони мешовитих градских центара Новог Београда (М2) се каже у условима за слободне и зелене површине да је :
 - *минимални проценат слободних и зелених површина на парцели 53%;*
 - *минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%;*
 - *прописује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, надземних и подземних гаража, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката;*
- Диспозиција и обликовање зелених и слободних површина у оквиру предметне парцеле морају одговарати и бити прилагођене потребама будућих корисника, испратити намену, као и стандарде и архитектуру планираног објекта.
- Површине предвиђене за озелењавање планирати као декоративно уређене, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана.
- Избор садног материјала треба усагласити са микролокалитетом, наменом и спратношћу објекта и експозицијом.
- Планирани садни материјал треба да буде репрезентативан, расаднички однегован, без фитопатолошких и ентомолошких болести и оштећења, толерантан на аерозагађења, са дугим вегетационим периодом, појачаним фитоцидним и бактерицидним својствима резистентан на екстремне температурне услове, аерозагађење и са захтевом за минимално одржавање. Пожељно је користити колористички различите врсте које ће испратити смену годишњих доба. Такође, пожељно је повећано учешће зимзелених врста како би се обезбедила функционалност предметних површина током читаве године.
- Садњу биљног материјала предвидети за период када вегетација мирује: рано пролеће или касна јесен. Садне јаме формирати према величини бусена, избацити стерилну земљу и додати одговарајућу количину хранљивих материја, у зависности од категорије садног материјала.
- За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине, могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине, избегавати инванзивне и алергене врсте.
- По завршетку грађевинских радова, уклонити шут и површински слој стерилне земље у слоју од 30 см са површина које се озелењавају, а затим насути плодну хумусну земљу до планиране коте терена.
- Дендролошки план урадити на овереном Синхрон плану.



- У циљу постизања максималне искоришћености слободних површина за садњу, искључити или минимизирати присуство подземних инсталација у склопу истих, како би се избегли потенцијални конфликти у погледу садње и одржавања.
- Приликом формирања нових зелених површина, потребно је у односу на физиолошке потребе биљака и њиховог прилагођавања на услове средине обезбедити заливни систем, према важећем Плану Генералне регулације зелених површина Београда („Сл. лист града Београда, бр. 110/19“).
- Нивелационим решењем обезбедити правилно отицање атмосферских вода са приступних стаза ка кишној канализацији - ускладити нивелете саобраћајница и пешачких комуникација.
- За засторе применити одговарајуће грађевинске материјале погодне за лако одржавање. Такође, неопходно је омогућити несметан прилаз особама са посебним потребама - у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.
- Пројектом предвидети урбани мобилијар и прилагодити га архитектонском решењу објекта и партера и уклопити га у амбијент (клупе, корпе за смеће, канделабре и сл.).
- За слободне зелене површине око новопланираних објеката препоручује се тип партерног озелењавања. Комбиновати озелењене партере и употребу примерених вртно-архитектонских елемената са групацијама пре свега украсних форми средњих лишћара и четинара, декоративних форми хабитуса у комбинацији са ниским и полеглим формама украсних четинара, перена, пузавица и квалитетним травњацима.
- За површине које се уређују по принципу кровних вртова слој плодног супстрата мора бити лаган, мора обезбедити баланс хранљивих материја и добро оцеђивање. Предвидети хидро и термо изолацију, дренажни слој испод насутаг супстрата и технички решити отицање воде - нивелационо обезбедити одвођење воде испод зелених површина. Све планиране слојеве треба обухватити статичким прорачуном објекта, због утврђивања носивости кровних конструкција.

Стручни сарадник

Радмила Павловић, дипл.инг.пејз.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Мирјана Штулић, дипл.инж.пејз.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ