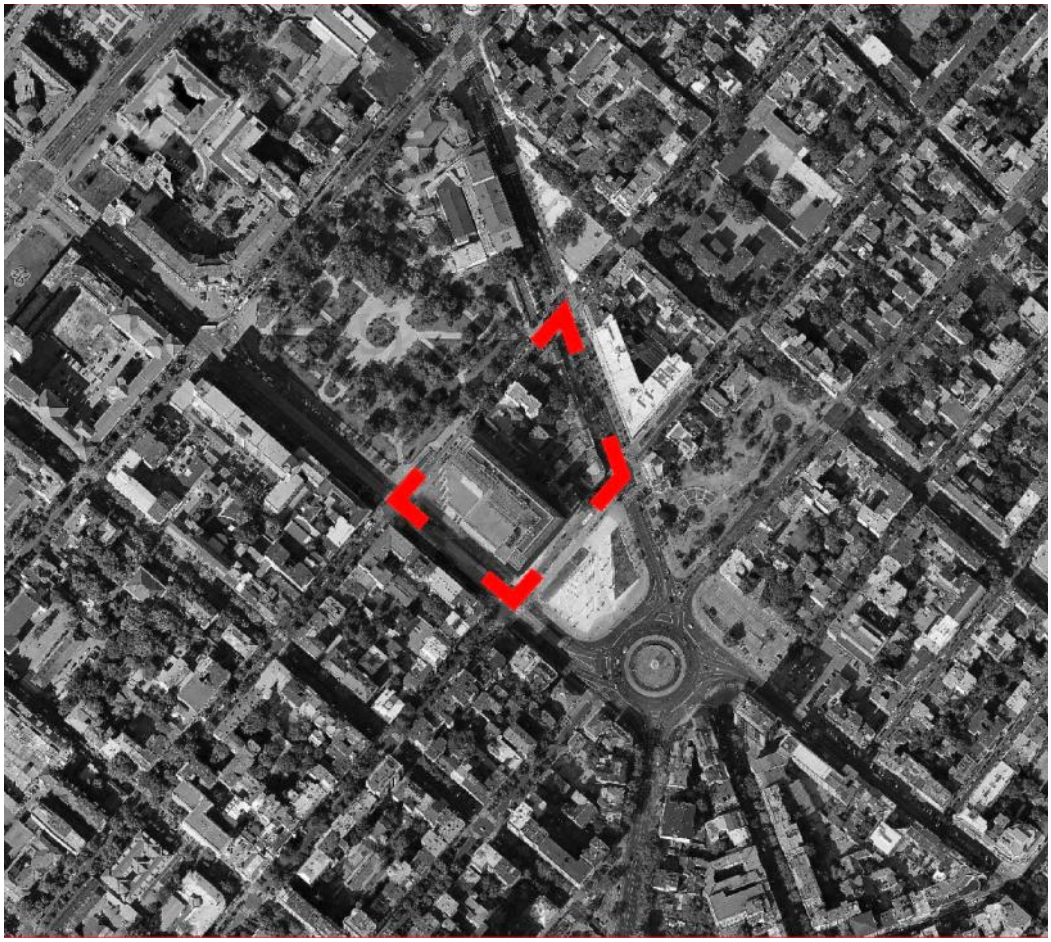
„MAISON ROYAL“ doo Beograd
u saradnji sa Društvom arhitekata Beograda



PROGRAM
za otvoreni, anketni, jednostepeni, međunarodni, anonimni,
urbanističko-arhitektonski konkurs za deo bloka između ulica:
Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjine i Kralja Milutina u Beogradu

jul, 2021.

PROGRAM
za otvoreni, anketni, jednostepeni, međunarodni, anonimni,
urbanističko-arhitektonski konkurs za deo bloka između ulica:
Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjine i Kralja Milutina u Beogradu

Raspisivač / Naručilac konkursa
„MAISON ROYAL“ doo Beograd
www.maison-royale.net

Sprovodilac konkursa
Društvo arhitekata Beograda, Kneza Miloša 7a/III, Beograd
www.dab.rs

1. POVOD I CILj IZRADE KONKURSA

2. OPŠTE KARAKTERISTIKE PROSTORA

2.1 Šire i neposredno okruženje
2.2 Konkursni obuhvat

3. POSEBNE KARAKTERISTIKE PROSTORA

3.1 Istorijat i razvoj prostora, graditeljsko i kulturno nasleđe
  3.1.1 Razvoj prostora
  3.1.2 Graditeljsko i kulturno nasleđe
  3.1.3 Studije, konkursi, planska dokumentacija
3.2 Prirodne karakteristike prostora
3.3 Saobraćajne karakteristike prostora
3.4 Zelenilo i zelene površine
3.5 Infrastruktura
3.6 Inženjersko-geološke karakteristike područja
3.7 Važeća planska dokumentacija na području konkursnog obuhvata
  3.7.1 PGR Beograda
  3.7.2 PGR zelenih površina Beograda
  3.7.3 PDR za blok između ulica Nemanjine, S.Markovića, K.Milana i K.Milutina
3.8 Važeća planska dokumentacija u kontaktnoj zoni konkursnog obuhvata

4. KONKURSNI ZADATAK

4.1 Predmet konkursa, opšte smernice i preporuke
4.2 Programski elementi
4.3 Programski uslovi
  4.3.1 Planirani kapaciteti izgradnje
  4.3.2 Obaveze u formiranju prostora
  4.3.3 Preporuke u formiranju prostora
  4.3.4 Urbanističko-parametarske uslovljenosti i smernice
  4.3.5 Smernice i preporuke za odnos prema graditeljskom i kulturnom nasleđu
  4.3.6 Smernice i preporuke za oblikovanje
  4.3.7 Smernice i preporuke za saobraćajne površine
  4.3.8 Smernice i preporuke za zelene i slobodne površine
  4.3.9 Smernice za infrastrukturu
  4.3.10 Smernice u odnosu na prirodne uslove

5. KRITERIJUMI ZA OCENU RADOVA

6. PRAVILA KONKURSA

6.1. Uslovi za učešće na konkursu
6.2. Uslovi za sprovođenje konkursa
6.3. Sadržaj konkursnog rada
6.4. Oprema konkursnog rada
6.5. Autorska koverta - Sadržaj izjave konkurenata
6.6. Konkursni rokovi
6.7. Vrsta i visina nagrada
6.8. Sastav žirija i izvestioci
6.9. Pravne i finansijske posledice za vrstu i visinu nagrade i uslovi zaštite autorskih prava i prenosa imovinskih prava autora na investitora

PRILOZI UZ PROGRAM – PODLOGE I PRATEĆA DOKUMENTACIJA

1. POVOD I CILj IZRADE KONKURSA

Predmet konkursa je urbanističko-arhitektonsko rešenje dela bloka centralne gradske zone, između ulica: Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjine i Kralja Milutina u Beogradu.

Obuhvat konkursa – **uži konkursni obuhvat**, koji je predmet konkursnog rešenja, je područje definisano regulacijama ulica Kralja Milana, Svetozara Markovića, Kralja Milutina, i internom saobraćajnicom uz zgradu Narodne banke Srbije. Ukupna površina područja užeg obuhvata konkursa je oko 0,7 ha.

Obuhvat konkursa – **širi konkursni obuhvat** je ceo blok koji obuhvata i zonu konkursnog rešenja, područje definisano regulacijama ulica: Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjina i Kralja Milutina. Ukupna površina područja šireg obuhvata konkursa je oko 1,9 ha.

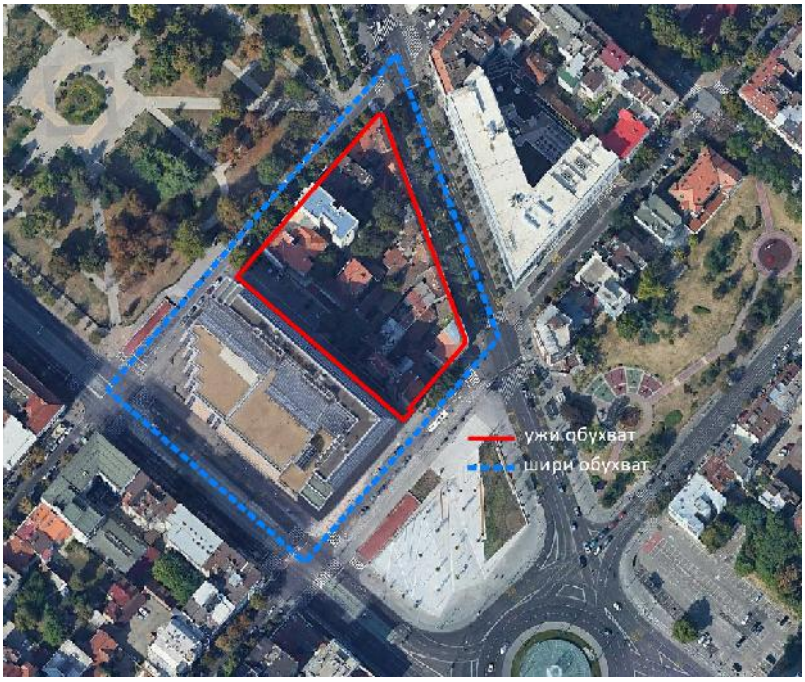
Povod za raspisivanje konkursa je Odluka o izradi Plana detaljne regulacije bloka između ulica Nemanjine, Svetozara Markovića, Kralja Milana i Kralja Milutina *(„Sl. list grada Beograda" br. 130/20)* i činjenica da je ovo dragoceno područje u centralnoj zoni grada, danas u neadekvatnom režimu korišćenja (u značajnom delu), zapušteno i neusaglašeno sa afirmisanim potencijalima neposrednog okruženja, kako u smislu urbaniteta, građevinskog fonda i ambijentalno, tako i po pitanju iskorišćenosti funkcionalnih, prostornih i investicionih resursa. Konkurs se raspisuje radi provere prostornih i funkcionalnih kapaciteta lokacije, preispitivanja pravila građenja i urbanističkih parametara definisanih važećim *PDR-om za blok između ulica Nemanjine, Svetozara Markovića, Kralja Milana (Srpskih vladara) i Kralja Milutina („Službeni list Grada Beograda" 53/15)*, a u skladu sa *PGR-om građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd* i pribavljanja predloga za što kvalitetnije urbanističko- arhitektonsko rešenje kojim će se definisati namene, kapaciteti i morfologija nove izgradnje u okviru konkursnog obuhvata i njen odnos sa okolinom, posebno u odnosu na izgrađene objekte više spratnosti sa ciljem da se zaokruži urbana transformacija navedenog bloka.

Cilj konkursa je da se, u skladu sa konkursnim zadatkom, programskim zahtevima, značajem i potencijalima lokacije, izabere najkvalitetnije urbanističko-arhitektonsko rešenje, koje korespondira sa okruženjem i prilagođeno je vrednostima ambijenta. Težnja je da se kroz konkursne aktivnosti sagledaju aktuelni potencijali prostora u skladu sa današnjim kulturno-istorijskim kontekstom, značajem i razvojem predmetnog prostora, uz anticipaciju budućeg razvoja.

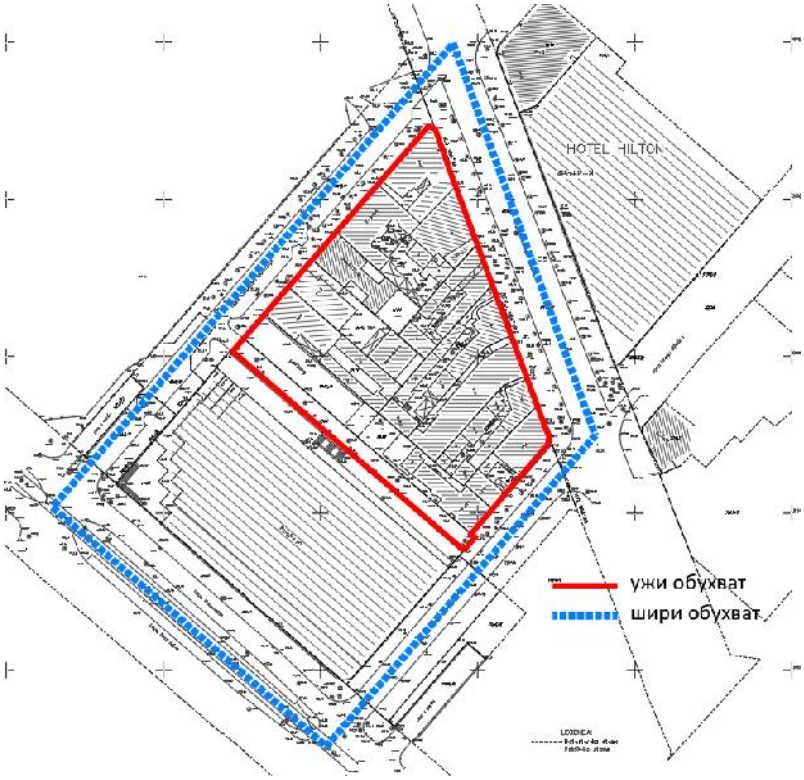
Cilj konkursa je da se, na osnovu analize prostornih kvaliteta, potencijala i ograničenja, kao i potreba i zahteva neposrednog i šireg okruženja:

- definišu optimalne (najracionalnije i najkvalitetnije) razvojne mogućnosti prostora i potencijali za novu izgradnju;
- definišu celine prema nameni i sadržaju objekata u skladu sa planskim, ambijentalnim i drugim karakteristikama za koje se mogu odrediti pravila građenja kroz plansku razradu;
- definišu visinske regulacije u odnosu na susedne strukture, naročito dva dominantna objekta u okruženju: Narodne banke Srbije i Hotela „Hilton";
- preispita prostor i sa svih drugih aspekata kako bi se lokacija sadržajno i oblikovno razvila u skladu sa pozicionim i suštinskim značajem za neposredno okruženje i grad u celini;
- preispita i definiše, kroz prostorno-programsku proveru, najoptimalniji odnos planiranh namena i sadržaja: stanovanje, poslovanje, trgovina i sl., a u skladu sa širom pozicijom bloka u urbanoj matrici grada;
- definiše prepoznatljivo urbanističko-arhitektonsko rešenje adekvatno značaju lokacije koje korespondira sa okruženjem;
- da se odrede i definišu pešački prodori kroz blok, sagledaju vizure i stilske karakteristika objekata.

Izabrana rešenja predstavljaće osnov za formulisanje planskog rešenja i izradu urbanističko - planske dokumentacije za predmetno područje.



Slika 1 - Orto-foto snimak sa granicom konkursa



Slika 2 - Katastarski plan sa granicom konkursa

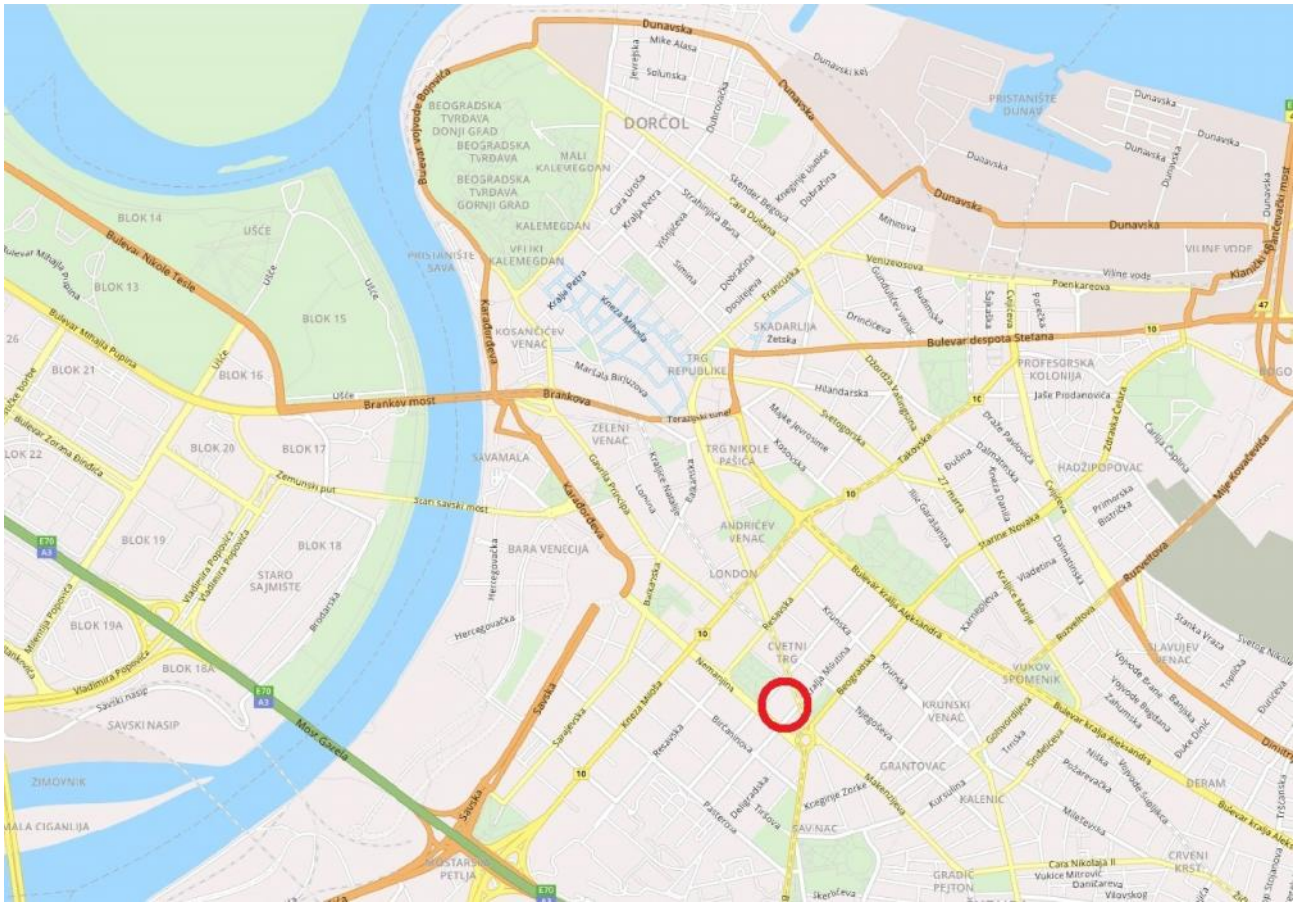
2. OPŠTE KARAKTERISTIKE PROSTORA

2.1. Šire i neposredno okruženje

Predmetno područje pripada centralnoj zoni Beograda koja obuhvata istorijski centar Beograda - "varoš u šancu", Terazije, Slaviju, Svetosavski plato, luku Beograd, Savski amfiteatar i Prokop.

Ova celina odražava istorijski razvoj i rast grada od gradskog nukleusa - Beogradske tvrđave, beogradskom gredom i ulicom Kralja Aleksandra ka Smederevskom putu i rast ka obalama Save i Dunava. Ona se razvijala u starom gradskom jezgru formirajući matricu kompaktnih blokova sa potpuno definisanom parcelacijom, regulacijom ulica i zgrada sa pretežno ivičnom izgradnjom i pripadajućim otvorenim javnim prostorima. U pogledu kapaciteta, centar Beograda i dalje ostaje prostor najveće koncentracije stanovnika, zaposlenih,

izgrađenih objekata i atraktivnih funkcija. Po urbanim karakteristikama, tipologiji izgrađenosti, spomeničkim, ambijentalnim i drugim vrednostima, ova celina predstavlja najsloženiji i najatraktivniji prostor Beograda.



Slika 3 - položaj lokacije u širem okruženju

Najveći deo teritorije centra Beograda je definisan kao trajno dobro Beograda. Kulturna dobra od izuzetnog značaja, kulturna dobra od velikog značaja, kulturna dobra i dobra koja uživaju prethodnu zaštitu, fiksni elementi zelenila, arheološka nalazišta svih rangova zaštite, zaštićene vizure, ulični potezi koji se nalaze na prostoru centra su elementi koji su dominantni u odnosu na opšta i posebna pravila za izgradnju i uređenje prostora.

Postojeći jasno artikulisan potez mešovitih centralnih funkcija, površina javne namene i sadržaja, formiran od istorijskog jezgra - "varoši u šancu", ka Slaviji i Bulevaru kralja Aleksandra, kontinuirano se dopunjava novim centralnim i javnim sadržajima najvišeg ranga. Novi sadržaji su planirani na obalama Save i Dunava, kao i u neposrednom kontaktnom području.

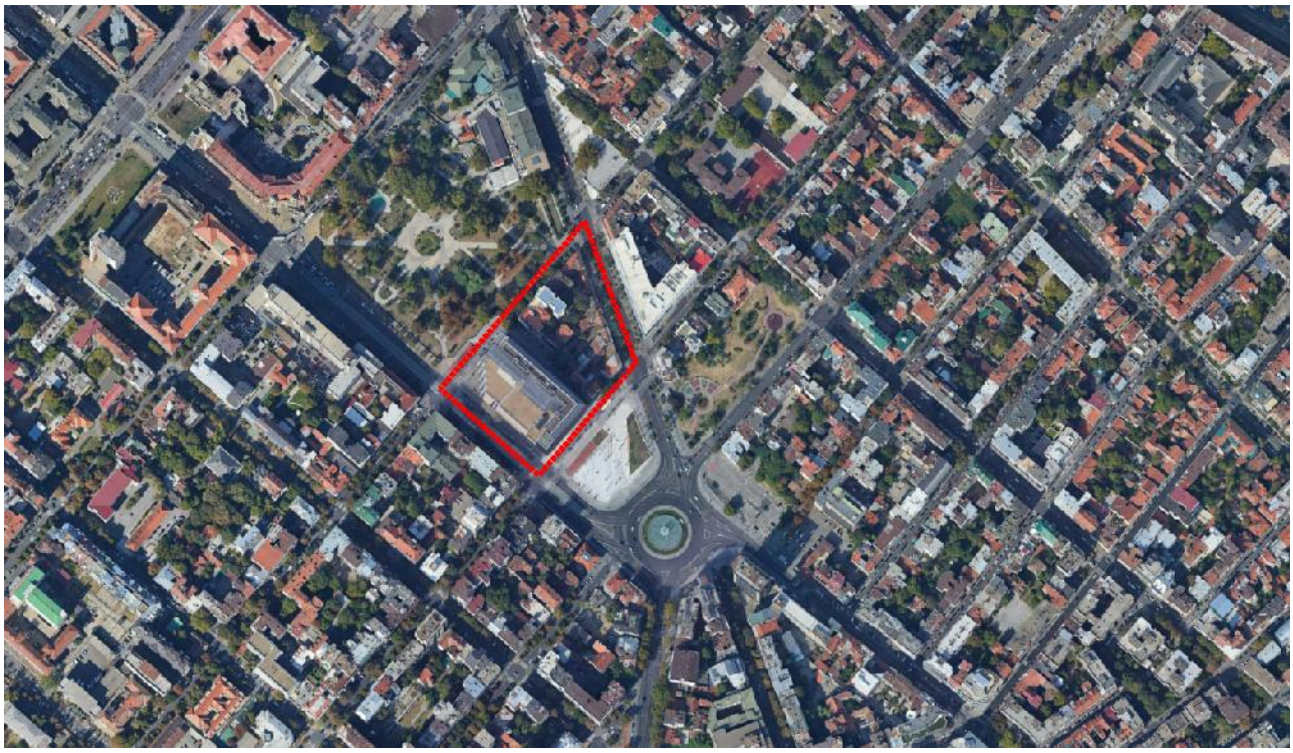
Koncentracije centralnih aktivnosti planirane su, takođe, duž poprečnih veza između obala, uglavnom u postojećim ulicama, povezujući tradicionalni centar sa atraktivnim punktovima na obali. Pored najvažnijih javnih urbanih prostora duž glavnih gradskih pravaca, kao što su ulica Kneza Miloša, Takovska, Bulevar despota Stefana, Cvijićeva, Dimitrija Tucovića, Beogradska, Bulevar Jugoslovenske armije i druge, u ovoj zoni najvažnije vezne - poprečne pravce čine ulice Kralja Petra Prvog, Francuska, Brankova, Balkanska, Nemanjina, Ruzveltova, Mije Kovačevića i druge.

Centar Beograda karakteriše ivična izgradnja u formiranim blokovima sa mešovitom namenom. Kombinacija stanovanja, komercijalnih i javnih sadržaja zanačajne spratnosti karakteristična je za zonu centra Beograda i čini preovlađujuće urbano tkivo. Planirana mreža reprezentativnih komercijalnih i centralnih sadržaja podrazumeva i kvalitetne javne prostore i, kao takva treba da postane pokretač obnove postojećih neaktiviranih delova gradske matrice Beograda.

Reprezentativni gradski potez Manjež - Slavija

Područje Slavije pripada centralnoj zoni Beograda i po reljfu predstavlja deo najznačajnije gradske trase na potezu Kalemegdan - Slavija i dalje do Vračarskog platoa. Ovaj potez predstavlja najznačajniju longitudinalnu monumentalnu ambijentalnu vrednost koja se završava moćnim saobraćajnim čvorom,

petljom „Autokomanda“. U težištu ovog prostora je Slavija, jedan od najznačajnijih saobraćajnih čvorova Beograda u kojem se sustiču tranzitna, ciljna i lokalna putovanja koja gravitiraju centralnom području. Trg Slavija predstavlja i ukrsniscu trasa javnog gradskog prevoza (autobusa, trolebusa, tramvaja). Po svojoj dispoziciji u odnosu na starogradsko jezgro, ona je jedna od središnjih urbanističkih tačaka centralne zone Beograda, ka kojoj se slivaju Istočni i Zapadni Vračar (Zapadni Vračar danas administrativno pripada opštini Savski venac).



Slika 4 - šire područje Trga Slavija sa ucrtanom pozicijom konkursnog obuhvata

Slavija je gradski prostor čija se morfologija i fizionomija formirala kroz dugi niz godina u različitim društvenim i ekonomskim uslovima. Materijalna svedočanstva nastanka sačuvana su i u postojećem uličnom rasteru, parcelaciji i objektima, od kojih pojedini predstavljaju kulturno-istorijske i arhitektonsko-urbanističke vrednosti kroz koje se odražava celokupnost razvoja ovog prostora. Širok sektor oko Trga Slavija, dosledno je građen po ortogonalnom sistemu sa izuzetkom manjeg kompleksa oko Svetosavske ulice, između Makenzijeve i Bulevara oslobođenja i dijagonalnog pružanja ulice Kralja Milana.

Postojeća morfologija i fizionomija nastala je kao rezultat često spontanih i haotičnih procesa, razaranja, ali i osmišljenih urbanističkih poduhvata, planirane i ostvarene postepene transformacije i urbanizacije.

Područje Slavije pored tradicionalno zastupljenog stanovanja predstavlja centar poslovnih, komercijalnih i društvenih sadržaja. Radi se o zoni kompaktnih gradskih blokova (zatvoreni blokovi ivične izgradnje) sa jasno definisanom regulacijom prema ulici, velikim gustinama naseljenosti, indeksima izgrađenosti i zauzetosti parcela. Parcelacija i visinska regulacija je raznolika i kreće se od malih i nepravilnih parcela sa više prizemnih objekata na parceli (partaje) do pravilne pacelacije sa visokim gradskim objektima sa trgovinom i poslovanjem u prizemljima i nižim spratovima, ponekad sa pomoćnim objektima u unutrašnjosti blokova. Ove blokove karakterišu često neuređena unutrašnjost sa zapuštenim zelenim površinama i veliki nedostatak parking prostora. Stanovanje se javlja u formi porodičnih kuća sa početka prošlog veka, višeporodičnih zgrada međuratnog perioda i savremene arhitekture druge polovine XX veka.

Širi prostor Slavije je značajan društveni i poslovni centar, sa velikim razvojnim potencijalom, pre svega za centralne gradske i poslovne sadržaje. Zbog toga, Slaviju treba posmatrati kao snažan polifunkcionalni centar, budućim planovima ograničiti sadržaje administrativnog poslovanja i time smanjiti nesklad između dnevne, popodnevne i noćne atraktivnosti ovog prostora. Stanovanje, tradicionalno zastupljeno na ovom prostoru, treba i dalje razvijati (apartmansko, luksuzno).

Slika 5 - pogled prema Vračarskom platou, 2011. godine

Različita urbana struktura, uključujući bonitet objekata i odnos prema okruženju, posledica su nezaokružene urbanizacije i njenog diskontinuiteta. U odnosu na značaj i potencijal lokacije, prostor Slavije je, ukupno posmatrano, neadekvatno iskorišćen, nejasan i nedovoljno prepoznatljiv, a rezultat je razgrađena i nedovršena urbo-morfološka celina. U širem smislu, kvalitet ove lokacije su prirodne pogodnosti terena i položaj u odnosu na dominantne saobraćajne pravce i druge tradicionalne gradske centre.

Slika 6 - Trg Slavija – pogled ka konkursnom obuhvatu
© www.booking.com

Slika 7 - Trg Slavija – pogled ka konkursnom obuhvatu
© Dragan Jevremović, www.politika.rs

Funkcionalnu i ambijentalnu strukturu neposredne i šire gravitacije formira trougao koji čini ulica Kralja Milana kao značajan linijski centar i trgovačka ulica, Nemanjina ulica kao administrativno - poslovni centar i Trg Slavija kao saobraćajno čvorište.

U bliskom okruženju su značajni gradski reperi: park „Manjež“, Cvetni trg, zgrada Oficirskog doma (SKC), hotel „Slavija“ i noviji objekti Jugoslovenskog dramskog pozorišta i hotela „Hilton“.

Park „Manjež“, izgrađen početkom tridesetih godina XX veka, rekonstruisan je 2016. godine i predstavlja jednu od retkih zelenih površina u samom centru Beograda. Pravilnog pravouganog oblika sa dva

dijagonalna stazišta, park koji izlazi na Nemanjinu, Resavsku i ulicu Svetozara Markovića, takođe funkcioniše i kao značajan koridor pešačkog saobraćaja.

Pjaceta, odnosno plato trga Slavija je u zoni ka Nemanjinoj ulici denivelisana, amfiteatralnog oblika, orijentisana ka fontani.

Slika 8 - park Manjež *© D.Milenković / RAS Srbija*

Slika 9 - pjaceta na Trgu Slavija *© Milena Arsenić*

Konkursni obuhvat nalazi između dva pomenuta javna otvorena prostora: parka „Manjež“ uz ulicu Svetozara Markovića i pjacete uz ulicu Kralja Milutina.

2.2. Konkursni obuhvat

Područje šireg konkursnog obuhvata čini blok koji se nalazi severozapadno od trga Slavija, između ulica Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjine i Kralja Milutina. Deo koji se konkursom detaljnije razrađuje (uži konkursni obuhvat) obuhvata severnoistočni deo ovog bloka, odnosno parcele koje su orjentisane prema ulicama Kralja Milana, Kralja Milutina i Svetozara Markovića. Parcele ovog bloka pripadaju beogradskoj opštini Savski venac, a regulacija parne strana ulice Kralja Milana predstavlja granicu između katastarskih opština Savski venac i Vračar.

Predmetni blok deo je ortogonalne ulične matrice, trapezastog je oblika i i prosečne površine u kontekstu centralne zone Beograda. Svojim jugoistočnim frontom, uz ulicu Kralja Milutina, formira severozapadno pročelje trga Slavija.

U okviru posmatranog obuhvata regulaciona i građevinska linija, kao parametri koji daju identitet prostoru, se poklapaju i formiraju blok sa ivičnom izgradnjom i jasnom parcelacijom, što treba da predstavlja bitan element za uspostavljanje kontinuiteta u planerskim intervencijama za izgradnju novih objekata. Celina bloka je urbanistički nedovršena, duži vremenski period je u procesu urbanizacije, te postojeću izgrađenu strukturu čine poslovni i stambeni objekti različitih boniteta i karaktera. Graditeljski fond dokumentuje raznorodnost prisutnih formi i stilova, kao i raznovrsne kulturološke uticaje.

Jugozapadni deo bloka, oivičen ulicama Nemanjinom, Kralja Milutina i Svetozara Markovića, sa svojih 53.000 m² , zauzeo je imozantan objekat Narodne banke Srbije. Objekat, spratnosti P+9+Pk, je izgrađen je 2006. godine, nakon 15 godina izgradnje.

Objekat NBS-a od ostatka bloka odvojen je internom, protivpožarnom saobraćajnicom koja predstavlja i jedini pešački prolaz kroz blok.

Forma i pozicija na parceli zgrade NBS, uz slobodan tretman sve četiri fasade ovog grandioznog gabarita, obezbeđuju zgradi NBS karakter slobodnostojećeg objekta, akontekstualnog u neposrednom i širem okruženju centralne gradske zone. U navedenom smislu objekat NBS svakako predstavlja element diskontinuita u okvirima preovlađujućeg sistema urbanog ambijenta i ograničenje za buduću izgradnju.

Slika 10 - Narodna banka Srbije iz Nemanjine ulice

Slika 11 - interna saobraćajnica u bloku

Severoistočni deo bloka (uži konkursni obuhvat), između ulica Kralja Milana, Svetozara Markovića, Kralja Milutina i interne saobraćajnice ka NBS, je urbanistički neartikulisan, karakteriše ga velika zauzetost i neujednačena visinska regulacija. Jedina zajednička karakteristika izgrađene strukture segmenta bloka je ivična izgradnja. Objekti su različite namene, kvaliteta i boniteta - od porodičnog stanovanja sa delatnostima u prizemlju u objektima gotove stogodišnje starosti i bez ambijentalnih vrednosti, preko višeporodičnih zgrada beogradske međuratne arhitekture stislskih karakteristika tipičnih za period izgradnje, do novijih višeporodičnih objekata. Na pojedinim parcelama nalazi se više objekata, sa sadržajima poslovnim ili stambeno-poslovnim uz ulicu i stambenim i pomoćnim u unutrašnjosti parcele.

Zbog vlasničkih odnosa, ali i kolskih pristupa, transformacija i zamena objekata je najmanje realizovana na parcelama uz ulicu Kralja Milana. Zbog toga, u toj zoni objekti su većinom prizemne spratnosti ili P+1 sa pomoćnim objektima u unutrašnjosti bloka. Po nameni su većinom porodični ili višeporodični stambeno-poslovni objekti.

Uz ulicu Kralja Milana, kao posledica vlasničkih odnosa, ali ograničenja kolskog pristupa parceli u kontekstu savremenih propisa i potreba, transformacija i zamena objekata je najmanje je realizovana. U toj zoni objekti su većinom prizemni ili spratnosti P+1 sa pomoćnim objektima u unutrašnjosti dubokih parcela, svi lošeg boniteta.

U ulici Kralja Milutina, pored dva stambeno-poslovna objekta niže spratnosti, nalazi se i jedan višeporodični stambeni objekat međuratne arhitekture, spratosti P+5+Pk, pozicioniran uz granicu parcele NBS, pa sa severoistočnom fasadom NBS komunicira kalkanom.

Uz ulicu Svetotozara Markovića izgrađeni su višeporodični stambeni objekti spratnosti od P+3 do P+7+Ps, najčešće sa ugostiteljskim sadržajima u prizemlju.

Slika 12 – konkursni obuhvat ka Manježu

Slika 13 – konkursni obuhvat ka Slaviji i Nemanjinoj

U prizemlju jednog od tih objekata (na KP 1033 KO Savski venac) se nalazi jedan od najstarijih restorana u Beogradu, čuvena kafana „Manjež“ koja je počela sa radom 1922. godine. Decenijama se tradicionalna

srpska kafana smatrala za veoma istaknuto mesto posećeno od umetnika, novinara, političara, kao i stranaca koji dođu u Beograd.

Na čitavom prostoru užeg konkursnog obuhvata, u periodu nakon Drugog svetskog rata realizovan je samo jedan objekat, u skladu sa uslovima Plana detaljne regulacije koji je na snazi - u Svetozara Markovića 45 (KP 1030 KO Savski venac), višeporodični stambeni objekat sa poslovanjem u prizemlju, spratnosti P+7+Pk

Kolski pristupi parcelama ostvaruju se isključivo iz ulice Svetozara Markovića i Kralja Milutina, osim objekta Narodne banke Srbije sa pristupnim rampama za podzemnu garažu iz Nemanjine ulice, van parcele Banke, tj. sa suprotnih strana ulica Kralja Milutina i Svetozara Markovića. Novi objekat u Svetozara Markovića 45 i Narodna banka Srbije potrebe za parkiranjem rešavaju u okviru podzemne garaža NBS i na desetak otvorenih parking mesta uz internu/protivpožarnu saobraćajnicu. Ostale potrebe za parkiranjem rešavaju se, uglavnom, na uličnim parkinzima u Svetozara Markovića i Kralja Milutina.

Unutrašnjost bloka je neuređena i nepristupačna, sa pomoćnim objektima niske spratnosti i manjim zelenim površinama. Najvredniju i najdominantniju kategoriju zelenila predstavljaju drvoredi koji postoje u svim obodnim ulicama.

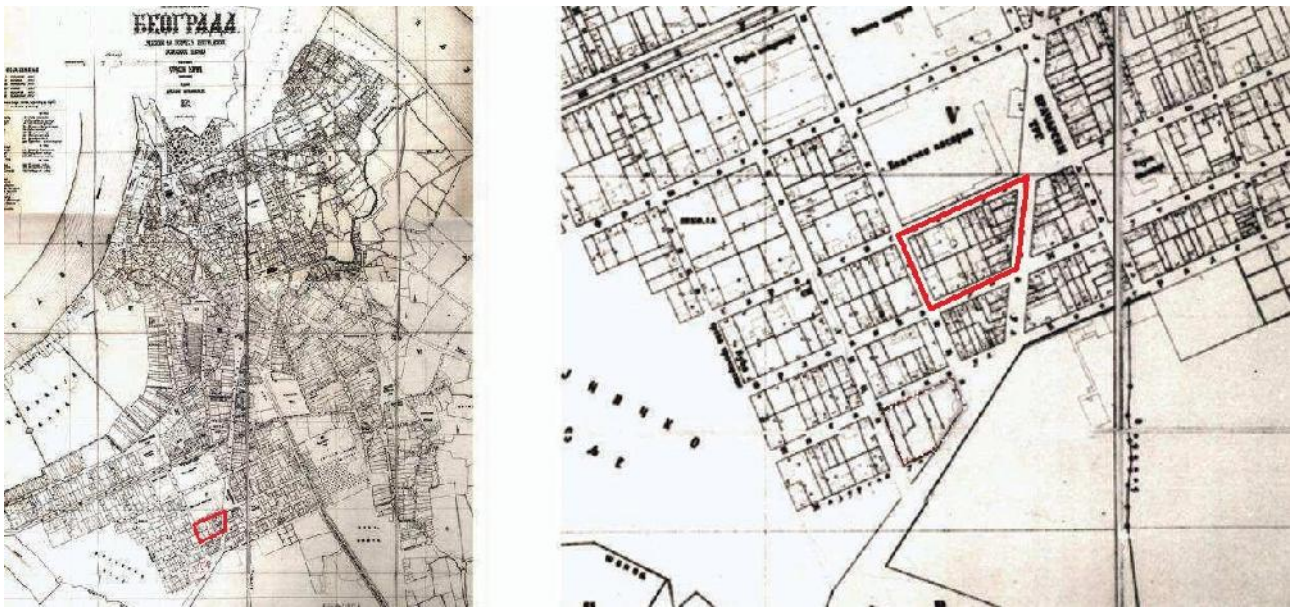
3. POSEBNE KARAKTERISTIKE PROSTORA

3.1. Istorijat i razvoj prostora, graditeljsko i kulturno nasleđe

3.1.1 Razvoj prostora

Vračar je jedna od centralnih, opština u Beogradu, koja se prostire po severozapadnoj brežuljkastoj strani brda Vračar, pretežno rezidencijalnog karaktera. Južna strana ovog platoa, spušta se prema Čuburskom potoku (danas Južni bulevar), dok se prema severozapadu produžava u Terazijski greben koji se strmo završava na obalama reka Save i Dunava.

Ovaj deo Beograda formirao se između najznačajnijih (u periodu inicijalne urbanizacije ovog prostora) komunikacija: Carigradskog i Topčiderskog druma. Pomenti saobraćajni pravci i dalje su u frekventnoj upotrebi, na pravcima Bulevara kralja Aleksandra i ulice Kneza Miloša i i danas predstavljaju generatore razvoja. Trećom saobraćajnicom, Kragujevačkim drumom koji se očuvao u pravcu ulice Kralja Milana i delom Bulevara oslobođenja, područje Vračara se delilo kao i danas, na Istočni i Zapadni Vračar. Zapadni Vračar danas administrativno priprada severnom delu opštine Savski venac.

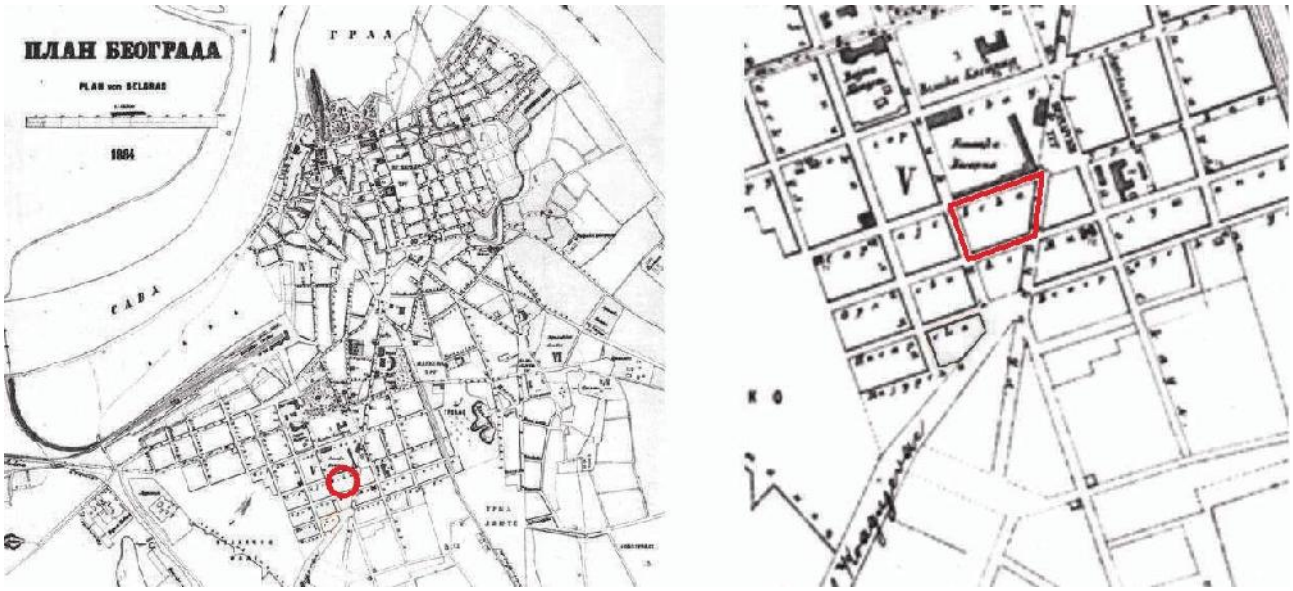


Slika 14 - Plan Beograda iz 1878.godine, ing. Stevan Zarić, sa ucrtanom pozicijom predmetnog bloka

Granica između Istočnog i Zapadnog Vračara, odnosno granica katastarskh opština Vračar i Savski venac na području obuhvata konkursa je ulica Kralja Milana.

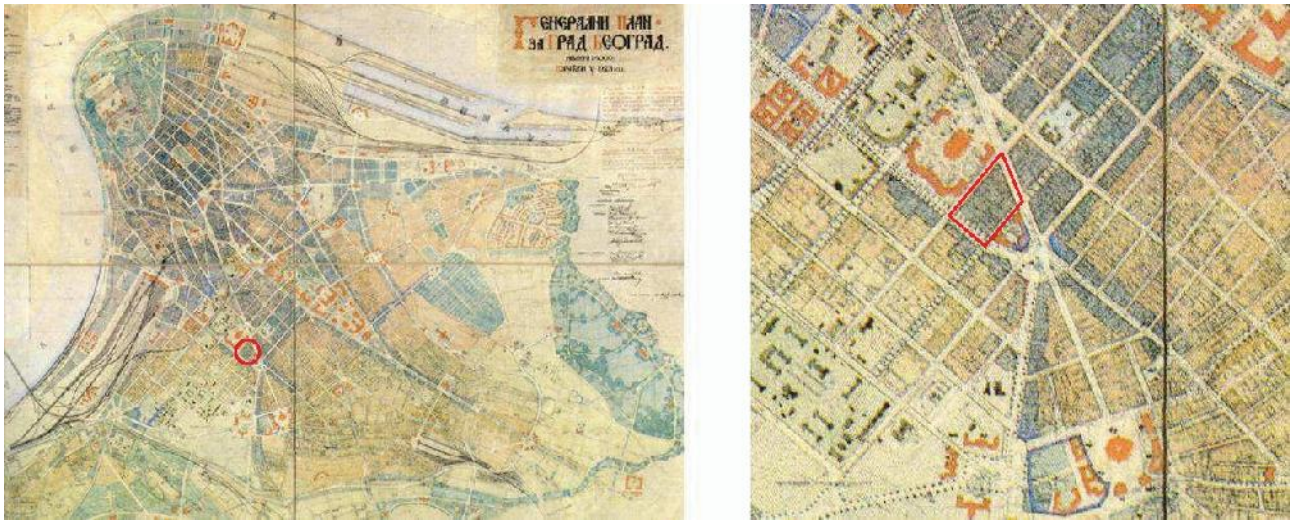
Istorijat kontinualnog razvoja ovog područja može se pratiti od polovine XIX veka. Uporedo sa radovima na rekonstrukciji stare varoši u šancu i na preobražaju Terazija u centar prestonice, grad se postepeno širio

izvan tada poslednjih gradskih rejonskih ulica, Katićeve i Beogradske. Proces formiranja Zapadnog Vračara započet je 40-ih godina XIX veka poznatim planom Franca Jankea. U okviru teritorije, a bliže zoni spajanja sa Istočnim Vračarom, neke ulice su od samog nastanka imale veći, a druge manji značaj. Uglavnom su to bile ulice sa strogim stambenim karakterom, značajnih vizura ka Savi ili Slaviji, a njihov arhitektonski sklop činile su jednospratne kuće ili one sa visokim prizemljem, ponekad u formi približnoj tipu gradske vile. Ostaci ovog nasleđa, dopunjeni objektima međuratne i savremene arhitekture, čitaju se i danas.
Na izlazu Kragujevačkog druma iz gradskog rejona, krajem 70-ih godina XIX veka, formiran je manji trouglasti neparcelisani teren, kao začetak budućeg trga Slavija. Na planovima Beograda iz 1884. (sl.15) i 1896. godine, ugao Makenzijeve i Svetosavske ulice, povučen je duboko preko jugoistoka, čime je stvoren prostor za mogući novi trg.



Slika 15 - Plan Beograda iz 1884.godine, sa ucrtanom je pozicijom predmetnog bloka

Drugi važan momenat u urbanom razvoju Slavije je donošenje Generalnog plana Beograda 1908. godine, kada arhitekta Alban Šambon, unosi karaktestike francuskog urbanizma i sa težnjom ka većim aksijalnim kompozicijama daje značaj osovini Kalemegdan – Terazije – Slavija. U sklopu takvog koncepta planira kružni zvezdasti trg Slavija sa trijumfalnom kapijom u centru, završavajući tu monumentalnu osovinu na najvišoj koti hramom Svetog Save.


Slika 16 - Generalni plan Beograda iz 1923.godine, Đorđe Kovaljevski, sa ucrtanom pozicijom predmetnog bloka

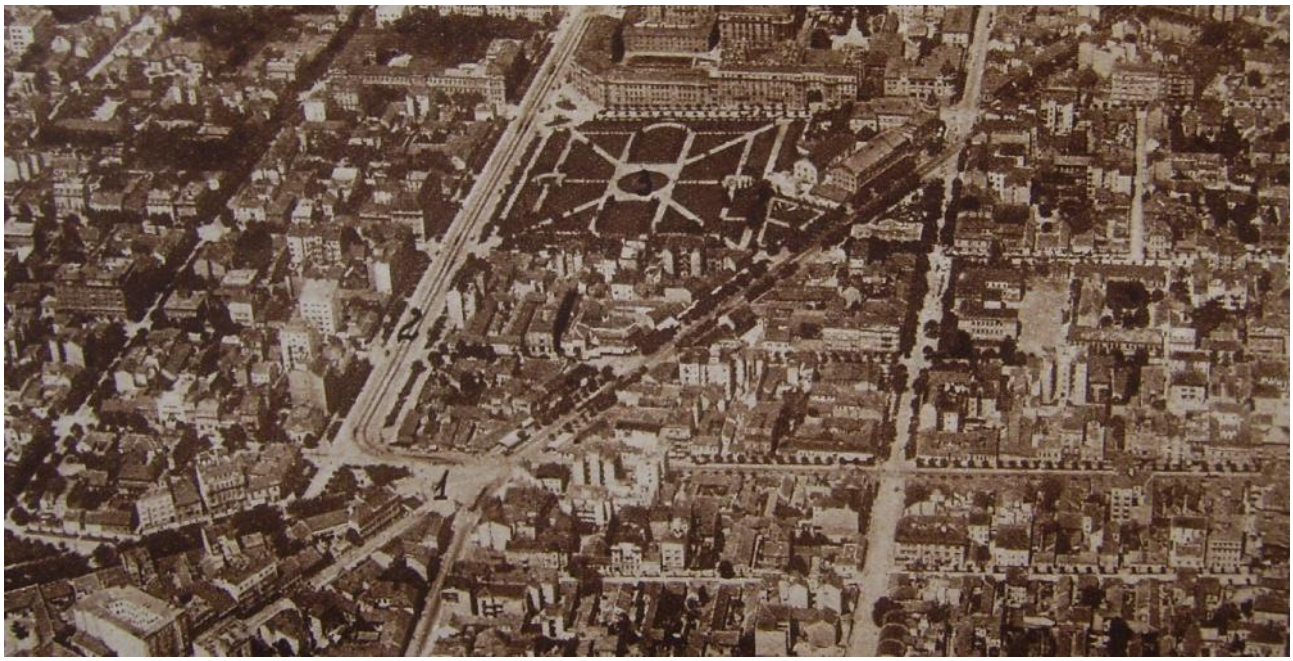
Izgradnjom javnih objekata, hotela *Slavija* (1888) i *Sale mira* (1889), kao neke vrsta kulturnog središta, stanje na Slaviji je delimično artkulisano. Donošenjem Generalnog plana 1923. godine, Đorđa Kovaljevskog, definisana je sadašnja regulaciju trga sa kružnim ostrvom (Sl.16). Intenzivnom izgradnjom područja između dva rata zamenjivao se stari građevinski fond, no na formativnim mestima opstao je i manji broj

prizemnica. Objekti iz tog perioda pripadaju različitim stilskim pravcima, odlikuju ih krakteristike eklektičke i moderne arhitekture.

Poslednjih decenija XIX veka, područje Vračara, inicijalno privrednog karaktera, zahvaljujući dolasku novih vlasnika koji su započeli parcelaciju zemljišta za podizanje porodičnih kuća, naglo je preraslo u stambeno naselje. Promena namene imala je u ovom delu Beograda direktan uticaj na urbanističku strukturu prostora sa posledicama koje traju do danas.

Istorijskim prikazom razvoja ovog područja, uočava se da je upravo na Vračaru (Zapadnom i Istočnom), započet proces modernog srpskog urbanizma van tzv. „varoši u šancu“. Usvajajući nasleđene komunikacione pravce, u drugoj polovini XIX veka na ovoj teritoriji ostvaren je sistem ortogonalne sheme ulične regulacije, interne komunikacije i usklađen raspored objekata. U tom kontekstu se ovaj prostor može prepoznati kao svojevrsni konstruisani simbol ne samo urbanog preobražaja prestonice, već i društvene emancipacije lokalne zajednice, odnosno kao primer novouspostavljenih društvenih i komunalnih odnosa. O tome, između ostalog, svedoče i privatne kuće i zgrade podizane po obodu trga Slavija počev od 80-ih godina XIX veka, koje su oblikovane u duhu evropske arhitekture istorijskih stilova predstavljale vizuelne repere i važne sadržaje identiteta građenske klase tog vremena.

Istorija beogradskog tramvajskog saobraćaja takođe je započela obuhvatajući i ovaj prostor. Prvi beogradski tramvaj sa konjskom zapregom pušten je u saobraćaj 1892.godine, a išao je trasom Kalemegdan - Slavija. Ova linija je vozila pod brojem 1, a ubrzo je krenula i linija broj 2, od Slavije ka Oficirskom domu, te Nemanjinom do Železničke stanice.



Slika 17 - avio snimak Slavije, od Alekse Nenadovića ka Resavskoj, 1930-ih godina

Između dva svetska rata, na prostor Slavije gotovo ništa nije građeno niti uređivano.

Tokom 1942. godine, u periodu nemačke okupacije, u sklopu otklanjanja štete prouzrokovane ratnim dejstvima, na trgu Slavija izgrađen je kružni tok i regulisan odvod otpadnih voda do reke Save, koji je i danas u funkciji.

U periodu posle Drugog svetskog rata, Beograd se uglavnom razvijao na slobodnim površinama i širio van starog gradskog tkiva, uglavnom zapostavljajući rekonstrukciju i revitalizaciju centra grada. Ipak, intenzivno se planiralo na prostoru Slavije, formiran je veliki broj urbanističkih i arhitektonskih predloga za rešenje ovog prostora, ali je karakteristično da je jako mali deo afirmisan kroz realizaciju. Praktično, razvoj se svodio na parcijalnu remodelaciju prostora, ivičnu izgradnju, te zatvaranje i pogušćavanje postojećih blokova. Vršeni su manji zahvati rekonstrukcije i dogradnje, koji nisu doprinele sagledavanju i afirmaciji celovitog rešenja, te je etapnost i postepenost bio put realizacije ovog područja. Prostor se razvijao segmentno, parcela po parcela, u skladu sa trenutnim društvenim potrebama.

Slika 18 - avio snimak Slavije sa okolinom, od Tiršove ka Proleterskih Brigada (Krunska) 1960-ih godina

Trg Slavija menja ime u Trg Dimitrija Tucovića 1947. godine, a 1949. u središte kružnog toka, na travnatom centralnom prostoru, postavljena je bista Dimitrija Tucovića, vođe radničkog pokreta i začetnika socijalističkih ideja i socijademokratskog pokreta u Srbiji. Ispod biste su se nalazili njegovi posmrtni ostaci. Spomenik i bista su, tokom rekonstrukcije trga 2017. godine izmešteni, a na njihovom mestu je izgrađena fontana. Ime Slavija trgu je vraćeno 2000. godine.

Planom rekonstrukcije centralne zone grada, rađenim u sklopu Generalnog plana Beograda 1950. godine, obrađeni su pojedini značajniji gradski potezi, između ostalih i Slavija (Trg Dimitrija Tucovića). Na osnovu Regulacionog plana, 1962. izgrađen je hotel Slavija koji je proširen i dograđen 1989.godine.

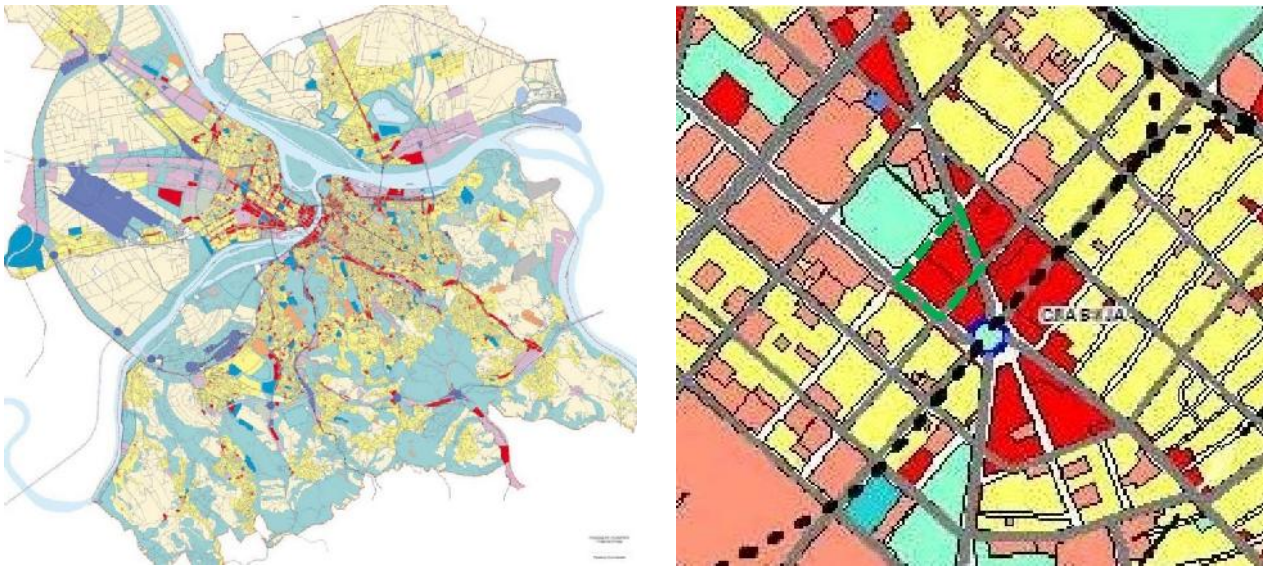
Slika 19 - GUP Beograda 1972., A.Đorđević i M.Glavički

Slika 20 - GUP Beograda 1985.god., Konstantin Kostić

Generalni urbanistički planovi (1972.god. i 1985.god.), kao i planovi, studije i analize koji predstavljaju njihovu dalju razradu definišu Slaviju kao jedan od prioritetnih prostora za razvoj. Prostorna i programska koncepcija Slavije je sagledana u okvirima pretežno poslovnog i trgovačkog centra sa akcentom na stvaranje pešačkih prostora i ambijenata, pojednostavljenje poršinskih rešenja i novu funkcionalnu organizaciju podzemnih i nadzemnih struktura.

Slične prostorno-planske odrednice preuzima i Generalni plan Beograda iz 2003., koji predviđa da kontaktni blokovi oko trga budu funkciji komercijalnih i poslovnih aktivnosti i stanovanja u kompaktnom

bloku sa diferencijalnim trgovačkim ulicama i bulevarima. Opšta karakteristika prostora treba da teži velikom učešću javnog prostora i centralnih sadržaja.



Slika 21 - GP Beograda iz 2003., Vladimir Macura i Miodrag Ferenček, sa ucrtanom pozicijom predmetnog bloka

3.1.2 Graditeljsko i kulturno nasleđe

Područje Slavije, po svojoj dispoziciji u odnosu na staro gradsko jezgro, predstavlja jednu od središnjih tačaka centralne zone Beograda, čiji je period urbanog razvoj traje poslednjih gotovo 200 godina i kao deo najznačajnije gradske trase - poteza Kalemegdan - Slavija do Vračarskog platoa, u urbanom tkivu grada ima visok hijerarhijski značaj i posebnu vrednost. Elementi nasleđa na ovom prostoru predstavlja ulična matrica koju čini mreža ulica sa postojećom parcelacijom, karakteristični oblik samog trga, silueta i specifični objekti međuratne arhitekture.
U neposrednom okruženju konkursnog obuhvata, podignute su mnoge zgrade koje se ističu svojom pozicijom u veduti ovog dela grada.

Kuća Josifa Šojata (Kralja Milutina 33) nalazi, u odnosu na konkursnu lokaciju, u nastavku ulice Kralja Milutina ka Njegoševoj. Utvrđena je za spomenik kulture (Odluka o utvrđivanju, „Sl. glasnik RS“ br. 65/19) sa posebnom kulturno-istorijskom i arhitektonsko-urbanističkom vrednošću i uvrštena u nepokretna kulturna dobra grada Beograda. Izgrađena je, prema projektu arhitekte Milana Zlokovića, za beogradskog investitora i sopstvenika Josifa Šojata, kao zgrada sa najamnim stanovima i lokalima u prizemlju, 1927. godine. Objekat čini modernizovanu strukturu sa stilskim elementima renesansnih palata srednje i severne Italije i reljefnim akcentima inspirisanim epohama baroka i manirizma. Kao delo stvarane interakciji arhitekture, skulpture i slikarstva, kuća Josifa Šojata predstavlja jedinstven primer beoradske stambene arhitekture prve polovine XX veka, odnosno redak primer art deko stila koji je doprineo afirmiciji ovog stila u Beogradu i Srbiji između dva svetska rata. Iako jedno od ranih dela arhitekte Zlokovića, koje upućuje na njegovu prelaznu fazu, od istoricizma prema modernizmu, kuća Josifa Šojata jedno je od najznačajnijih dela ovog autora.

Slika 22 - Zgrada Josifa Šojata, 1926.
www.milanzlokovic.org

Slika 23 - Zgrada Josifa Šojata, danas

Jugoslovensko dramsko pozorište (Kralja Milana 50), iako udaljena od konkursne lokacije šezdesetak metara ka Resavskoj, sa aspekta izgrađene strukture neposredni je sused buduće izgradnje. Prvobitno je podignuto oko 1860. godine i predstavlja nepokretno kulturno dobro, spomenik kulture, kao dobro koje zauzima izuzetno mesto u razvojnom putu srpskog pozorišta (Odluka o proglašenju, „Sl. list grada Beograda RS“ br. 23/84).

Blok u kom je danas Jugoslovensko dramsko pozorište i parka *Manjež*, u vreme Kneževine Srbije, bio je u funkciji Kraljevske konjičke garde, tu su se nalazile štale i kasarne, a na mestu današnje zgrade Jugoslovenskog dramskog pozorišta bila je zgrada manježa Kraljevskog konjičkog eskadrona. U periodu nakon Prvog svetskog rata, zbog u ratu oštećene matične kuće, u jednostavnu, jednospratna, zgradu manježa uselio se ansambl Narodnog pozorišta, no već 1927. godine „Drveni manjež“ u požaru je potpuno izgoreo. Iste godine, po planovima arhitekte Nikolaja Krasnova, na poziciji izgorelog manježa započeta je gradnja zgrade pozorišta. Od 1929. do 1931. godine tu je bilo „Pozorište – Zgrada na Vračaru“, zatim je prostor adaptiran za potrebe privremenog smeštaja Narodne skupštine. Tu su skupštinske sednice održavane do 1937. godine, kada je zgrada ponovo adaptirana za potrebe pozorišta, novog naziva „Vračarsko pozorište“. Od tada do danas u zgrada je u kontinuitetu u funkciji pozorišta.

Posle Drugog svetskog rata, 1947. godine, prema projektu arhitekte Momčila Belobrka zgrade „Manježa“ je ponovo adaptirana i rekonstruisana, u skladu sa novim društveno-političkim ambijentom. Zgrada *Jugoslovenskog dramskog pozorišta* koja od tada dobija zvanično svoje novo ime, predstavljala je monumentalno modernističko delo, sa jednostavnom i bezornamentalnom fasadom i ulaznim tremom. Poseban akcenat predstavljalo je rešenje atrijuma (trema), u čijem se centralnom delu nalazio dekorativni bazen sa bronzanom figurom, rad vajara Borisa Kalina.

Godine 1997., u nekadšnjoj zgradi Manježa ponovo se desio požar koji je uništio Veliku scenu i gotovo celu zgradu Jugoslovenskog dramskog pozorišta. Na osnovu prvonagrađenog konkursnog rešenja, arhitekata

Zorana Radojičića i Dejana Miljkovića, zgrada JDP-a je rekonstruisana, modernizovana i temeljno obnovljena, u duhu savremene arhitekture. Aktuelni vizuelni identitet Jugoslovenskog dramskog pozorišta, iako u odnosu na prethodne, sasvim nov, zadržavanjem osnovne ideje arhitekte Momčila Belobrka u ulaznom tremu i inkorporiranjem i „izlaganjem" fasade arhitekte Nikolaja Krasnova, predstavlja i omaž prethodnim vizuelnim identitetima, odnosno pomenutm arhitektima.

Slika 24 - JDP, 1930.godine *© MGB*

Slika 25 - JDP, danas

Hotel „Slavija" (Svetog Save 1-9) od šezdesetih godina XX veka dominira trgom Slavija. Izgrađen je 1962. godine, na uglu ulica Makenzijeve i Svetog Save, prema projektu arhitekte Bogdana Ignjatovića, kao „poslovni ugostiteljski objekat za goste koji se u gradu ne zadržavaju dugo". Pozicioniran, kao najviša od nekoliko, tadašnjim urbanističkim planom predviđenih, kula u okruženju trga, na mestu gde se prethodno nalazio istoimeni hotel podignut 1885. godine (arhitekta i inženjer František Nekvasil), koji je srušen u bombardovanju 1941. godine. Prepoznatljiva kula sa 17 spratova danas je pod novim nazivom Slavija I, deo kompleksa hotela koji osim nje, čine objekti Slavija II i Slavija III, značajno niže spratnosti.

Slika 26 - Hotel „Slavija", 1960.

Slika 27 - Hotel „Slavija", danas

Zgrada Socijalnog osiguranja u Beogradu (Nemanjina 30), nalazi se na uglu Nemanjine i ulice Svetozara Markovića. Utvrđena je za spomenik kulture (Odluka o utvrđivanju, „Sl. glasnik RS" br. 37/13) sa arhitektonskim, urbanističkim i kulturno-istorijskim vrednostima i uvrštena u nepokretna kulturna dobra grada Beograda. Izgrađena je 1962. godine po projektu arhitekte Alekseja Brkića, čija su dela među prvima jasno odredila novu etapu beogradskog graditeljstva. Na zgradi se posebno ističe fasadna kompozicija sklopljena geometrijskim oruđem - konstrukcija, kubična perfekcija volumena, grafizam crnog metalnog rastera u koji su uklopljeni prozori i podeoni, polihromni parapeti. Osim što kao jedno od najvrednijih dela u njegovom opusu, oslikava najznačajnije elemente Brkićevog arhitektonskog stvaralaštva, Zgrada Socijalnog osiguranja jedino je delo u srpskoj posleratnoj arhitekturi na kome je polihromija došla do punog izražaja i zauzima istaknuto mesto u istoriji srpske savremene arhitekture.

Slika 28a - Zgrada socijalnog osiguranja

Slika 28b – Zgrada Socijalnog osigurnja, detalj fasade

Narodna banka Srbije (Nemanjina 17), nalazi na uglu ulica Nemanjine, Svetozara Markovića i Kralja Milutina. Izgrađena je 2006. godine, prema projektu zagrebačkog arhitekte Gruje Golijanina, po uzoru na svetsku arhitekturu poslovnih objekata, aktuelnu sedamdesetih i osamdesetih godina prošlog veka – zgrade čije vizuelni identitet definiše materijalizacija u kojoj dominira strukturalna fasada i tonirano staklo, tzv. „kristalne palate“.

Zdanje sa 11 nadzemnih i 4 podzemne etaže, složene funkcije i sadržaja, sa savremenom tehnologijom upravljanja i obezbeđenja, spada u red takozvanih „pametnih zgrada“.

Ovaj objekat se nalazi u sklopu šireg konkursnog obuhvata.

Slika 29a - Zgrada NBS iz Nemanjine ulice

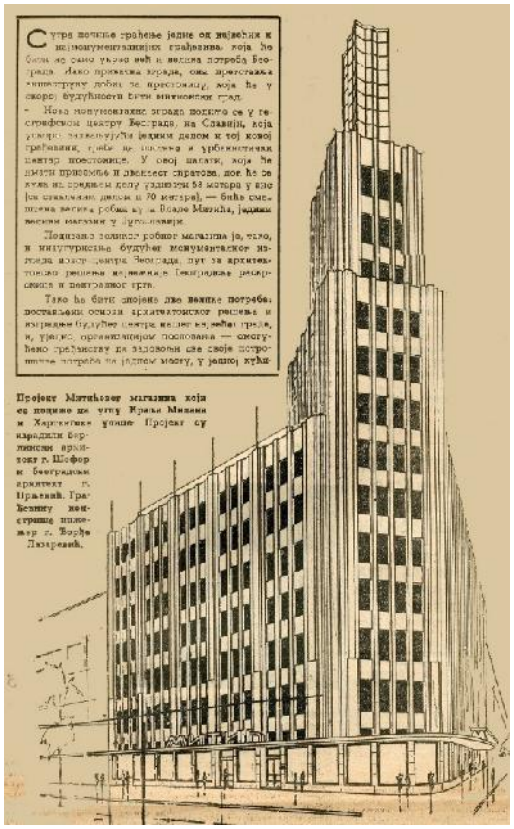
Slika 29b - Zgrada NBS sa pjacete na Trgu Slavija

Hotel „Hilton Belgrade“ (Kralja Milana 35) na uglu ulica Kralja Milana i Kralja Milutina je poslednji izgrađen u nizu objekata koji ambijentalno određuju neposredno okruženje konkursnog obuhvata. Hotel je završen 2018. godine, prema projektu arhitekata Igora Marića, Božidara Manića, Aleksandra Sudžukovića, Bojana Zabukovca i Zorana Mrvaljevića. Strukturu zgrade čini 9 nadzemnih i 4 podzemne etaže. Vizuelni karakter objekta ka javnom prostoru definišu dinamična fasada modelovana iz segmenata, koja lako korespondira sa okruženjem i naglašeni oštar ugao viših etaža ka uglu ulica Kralja Milana i Kralja Milutina.

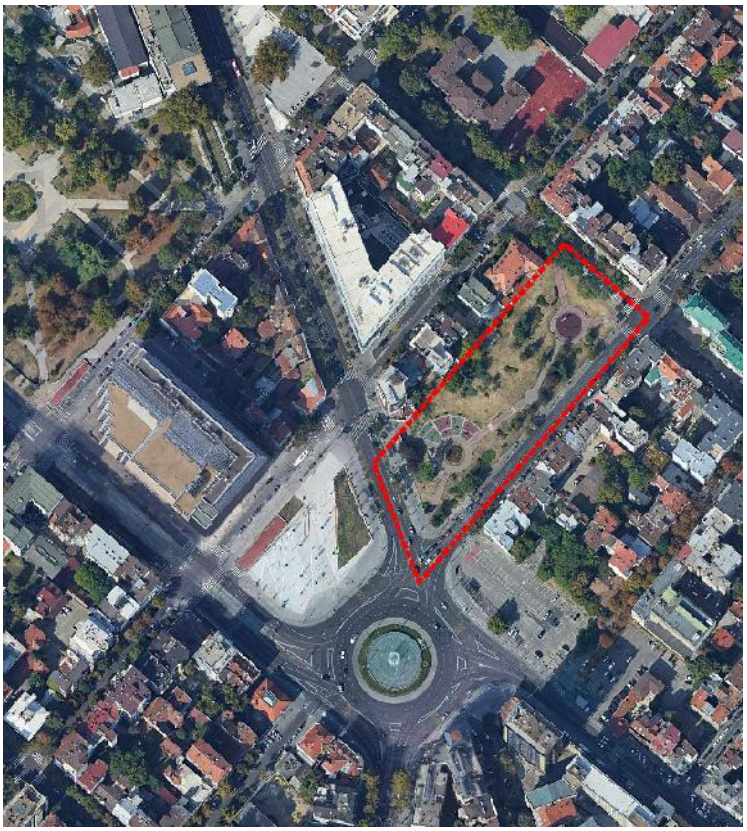
Slika 30a - Hotel „Hilton Belgrade“
© www.belgrade-beat.rs

Slika 30b - Hotel „Hilton Belgrade“
© Miloš Martinović

S druge strane, neke lokacije u neposrednom okruženju, i pored brojih pokušaja, nisu realizovane do dana današnjeg. Najpoznatija je svakako tzv. *Mitićeva rupa* – veći deo bloka obuhvaćenog ulicama Kralja Milana, Beogradska, Njegoševa i Kralja Milutina u okviru kog je samo niz parcela uz ulicu Kralja Milutina realizovan kroz izgradnju, dok je ostatak prostora „privremeno“ parkovski uređen. Naziv *Mitićeva rupa* posledica je prvog u nizu neuspešnih pokušaja realizacije izgradnje na ovom prostoru. Trgovac Vlada Mitić 1938. godine, kao tadašnji novi vlasnik, nameravao je da na predmetnom prostoru podigne „Mitićev magazin“ (robnu kuću sa pratećim sadržajima namenjenim zabavi). „Mitićev magazin“, sa planiranom visinom od 70 metara, trebalo je da bude najviša zgrada u Beogradu *(Slika 30).* 1940. godine srušeni su postojeći objekti i počela je izgradnja, ali ubrzo, po početku Drugog svetskog rata, prekinuta.



Slika 31 - Mitićev magazin, „Vreme“, 1940 g.



Slika 32- “Mitićeva rupa“, danas

Od 1946. do 1980. godine ovaj prostor bio je predmet čak 26 različitih projekata, ali ni jedan nije realizovan. Prostor *Mitićeve rupe* je, do polovine osamdesetih godina prošlog veka, bio potpuno neuređen, a u delu ka Njegoševoj ulici nalazio se parking. Za vreme mandata gradonačelnika Beograda arhitekte Bogdana

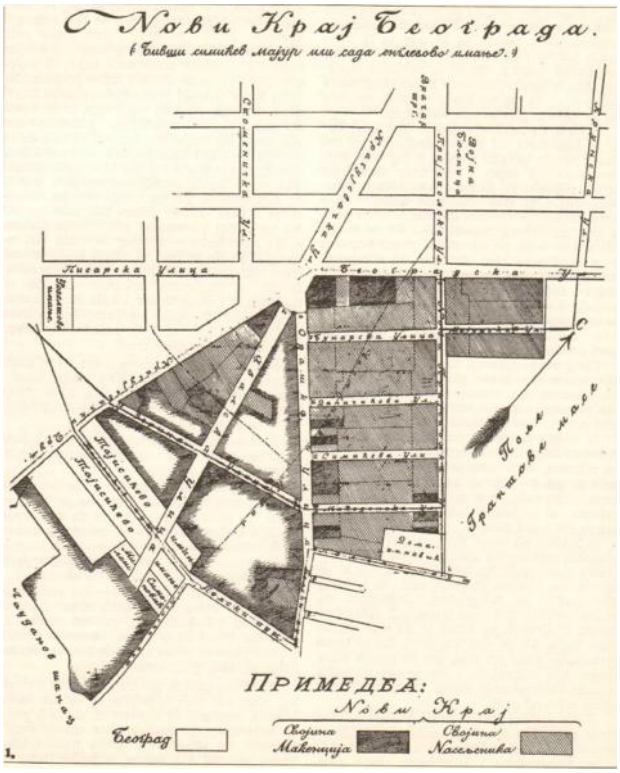
Bogdanovića, 1985. godine, deo ka tadašnjoj ulici Maršala Tita (danas Kralja Milana) parkovski je uređen i postavljen je veliki sunčani sat. Sat je uklonjen 1992. zarad još jednog pokušaja izgradnje, ovog puta „Dafiment centar"-a, prema prvonagrađenom konkursnom rešenju akademika, arhitekte Milana Lojanice, no kao i prethodnih puta do realizacije nije došlo. Aktuelna faza izrade PDR za područje između ulica: Kralja Milana, Beogradske, Njegoševe i Svetozara Markovića, implicira novi pokušaja izgradnje na lokaciji *Mitićeve rupe* u bliskoj budućnosti.

3.1.3. Studije, konkursi, planska dokumentacija

Proces formiranja urbanog tkiva i planski razvoj Zapadnog i Istočnog Vračara započet je sredinom XIX veka u sklopu implementacije inicijalnih ideje o urbanoj rekonstrukciji Beograda koji je tada počeo da se širi izvan šanca i teži ka novom urbanom karakteru, poput drugih evropskih prestonica. Razvoj ovog prostora do Drugog svetskog rata bio je intenzivan, no ne uvek kontinuiran, niti dosledan. U drugoj polovini XX Beograd se razijao, pre svega, na slobodnim površinama, van starog gradskog tkiva, zapostavljajući rekonstrukcije. Staro jezgro je stagniralo počevši da kolidira sa funkcijama i potrebama celine.

Ipak, od početka svog razvoja, do danas, prostor trga Slavija sa neposrednim / širim okruženjem, je pozicija kontinuiranog interesovanja stručne javnosti i potencijalnih investitora, kako javnog tako i komercijalnog interesa. Ovaj prostor bio je mnogo puta predmet analiza, studija i preispitivanja urbanističkih i arhitektonskih koncepata, kako kroz konkurse tako i kroz duge modele prezentacije stručnog mišljenja. U skladu sa navedenim, pojavljuje se niz urbanističkih predloga za rešavanje celine ove zone, kroz revitalizaciju ili rekonstrukciju prostora, kao i brojna arhitektonsko-urbanistička rešenja pojedinačnih parcela i lokacija u blokovima oko trga. No i pored velikog broja studija, urbanističkih planova i konkursnih rešenja za predmetni prostor kao celinu i njegove segmente, mali je procenat onih potvrđenih kroz realizaciju, te je područje Slavije do danas ostalo prostorno neubličeno.

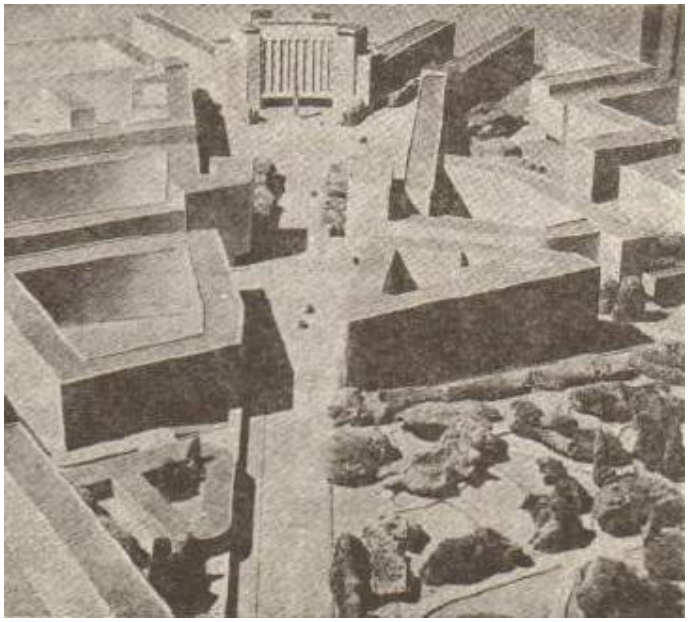
Sve navedeno, osim što govori o složenosti predmetnog prostora i potrebi za afirmacijom sopstvene slike o ambijentu u okviru aktuelnog konteksta, na generacijskom nivou, nesporna je potvrda kompleksnosti raznovsnih uticaja koji za posledicu imaju i diskoniuitete u urbanom razvoju i konačnom uobličavanju područja Slavije.



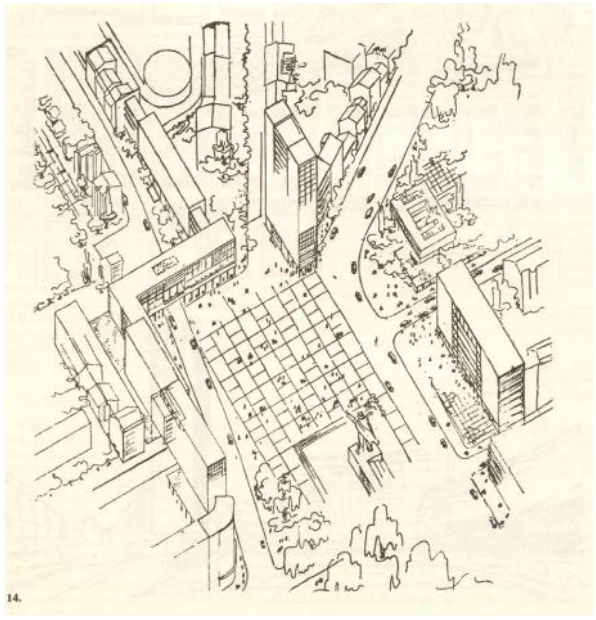
Slika 33 – Plan Englezovca, Fransis Makenzi, 1886.
Izvor: Urbanizam Beograda, br.66-67

Slika 34 – Plan Trga Slavija između 1930. i 1941.

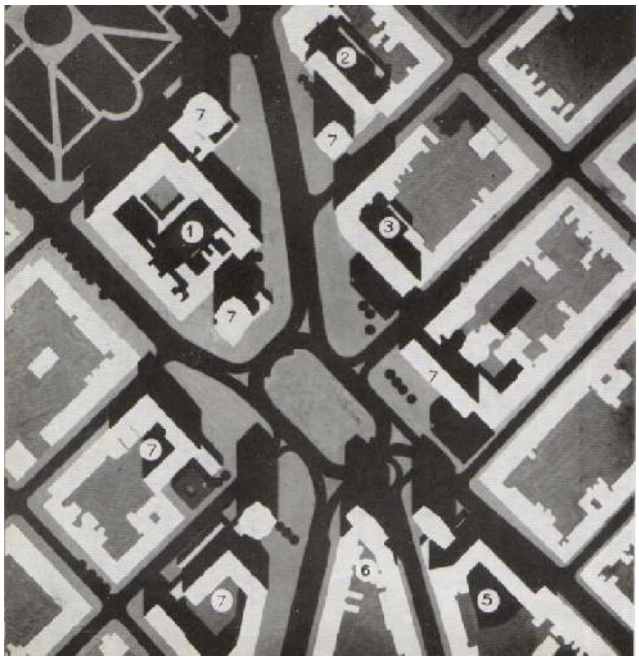
Tokom pripremne i analitičke faze izrade prvog posleratnog Generalnog plana Beograda (usvojen 1950. godine), prezentirano je više studija rekonstrukcije trga Dimitrija Tucovića sa gravitirajućim okruženjem, a istraživanja opcionih rešenja nastavljena su i nakon usvajanja GUP-a.



Slika 35a – Predlog za rekonstrukciju Trga D.Tucovića N.Gavrilović, primenjeno u GUP-u, 1950 arh.
Izvor: Urbanizam Beograda, br.66-67

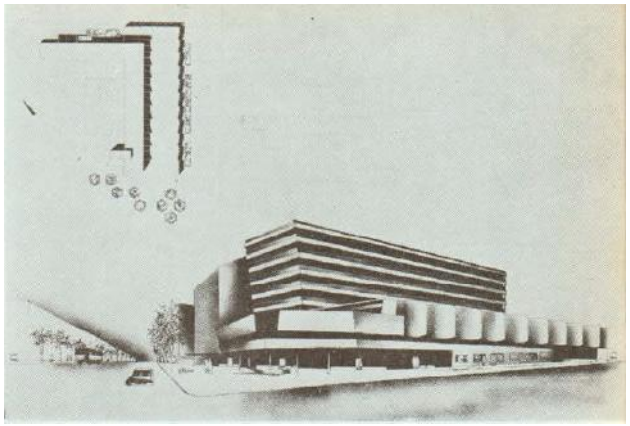


Slika 35b – Predlog za rekonstrukciju Trga D.Tucovića, arh. B.Stojanović, 1951.

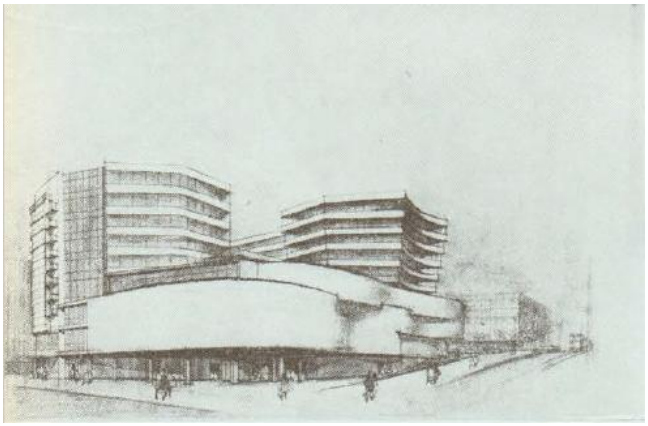


Slike 36a i 36b - Predlog urbanističkog rešenja rekonstrukcije Trga D.Tucovića, Urbanistički zavod Beograda, arh. Nikola Gavrilović, arh. Vesna Matičević i arh. Dušanka Menegelo, 1957.
Izvor: Arhitektura Urbanizam, br.13

Opšti Jugoslovenski Konkurs za idejno rešenje robne kuće na Trgu Dimitrija Tucovića u Beogradu - bloku između ulica Borisa Kodriča (Beogradska), Maršala Tita (Kralja Milana), Svetozara Markovića i Njegoševe u Beogradu (1964). Uslovi predmetnog konkursa su u sklopu objekta robne kuće predviđali i nezavisan segment namenjenog adminstrativno-poslovnim sadržajima i nisu dozvoljavali izraziti naglašavanje novog objekta, već „izvesno smirenje celog bloka i uklapanje postojećih u novi objekat“. Na konkurs je pristiglo 27 radova, a Ocenjivački sud je jednoglasno odlučio da konkurs u celini nije dao očekivane rezultate, kao i da najbolje plasirani radovi ne obezbeđuju sve potrebne kvalitete za konkursno priznanje putem dodljivanja nagrada, već je doneta odluka da se otkupi sedam radova plasirana u tri plasmana 3+1+3 ravnopravno u svakom od plasmana.



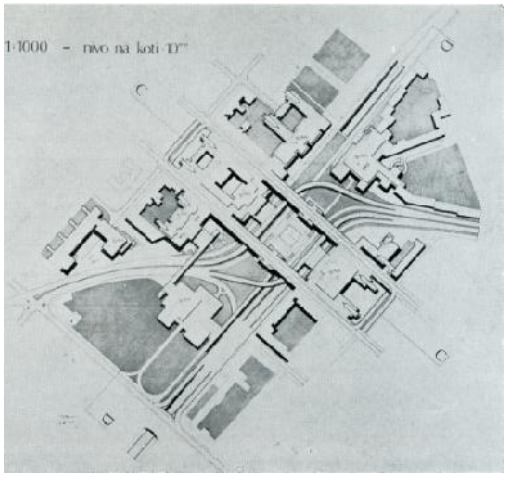
Slika 37 – Konkursno rešenje, arh. Dušan Milenković

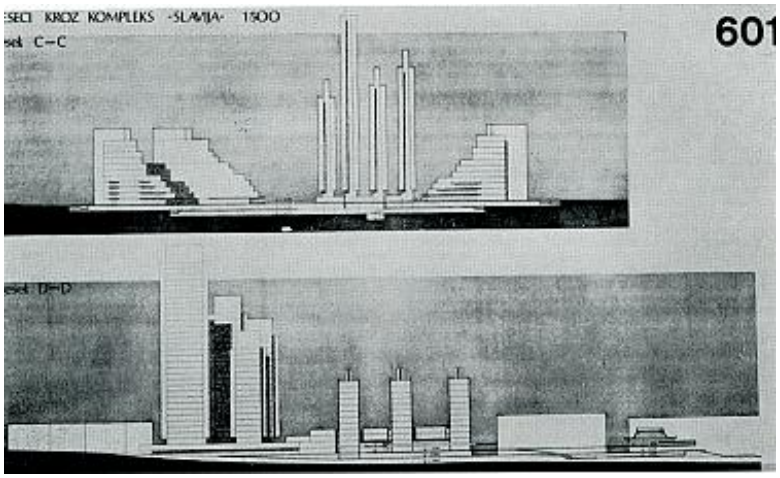


Slika 38 – Konkursno rešenje, arh. B.Hajdin, S.Fotirić

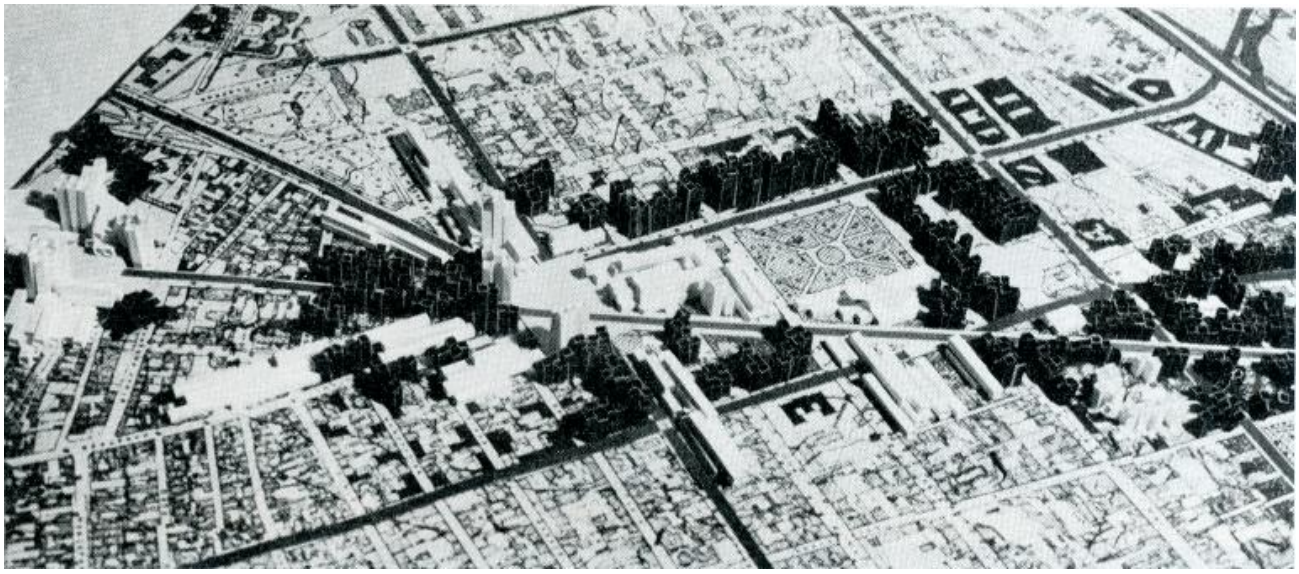
Prikaz radova (prvi plasman) sa Opšteg Jugoslovenskog Konkurs za idejno rešenje robne u bloku između ulica Borisa Kodriča (Beogradska), Maršala Tita (Kralja Milana), Svetozara Markovića i Njegoševe u Beogradu
Izvor: Arhitektura Urbanizam, br.30

Konkurs za urbanističko rešenje gradskog centralnog poteza od Kalemegdana do Trga Dimitrija Tucovića (1967) raspisan kao segment pripremne faza za reviziju Generalnog urbanističkog plana Beograda, kao anketni konkurs, bez preciznog programa. Prvi plasman podelila su dva rešenja, autora: 1. arh. Stojana Maksimovića, arh. Borka Novakovića i 2. arh. Feđe Košir.
Maksimović / Novaković tretirali su Trg Dimitrija Tucovića (Slavija) pre svega, kao najznačajnije saobraćajno čvorište gradskog centra, rešeno u četiri nivoa sa značajnim transverzalnim pravcima. Sadržajno, prostor Slavije koncipiran je kao centar izrazito poslovnog karaktera sa intenzivnim motornim saobraćajem gde su uslovi za pešake manje povoljni. Krakter oblikovanja manifestuje se kroz smele arhitektonske akcente, koji formiraju funkcionalno i likovno jedinstvo. Suprotno od navedenog, Košir, centralnu zonu posvećuje pešacima, motorni i pešački saobraćaj jasno diferencira, a ambijent formira vodeći računa o aktuelnom karakteru i postojećim vrednostima.





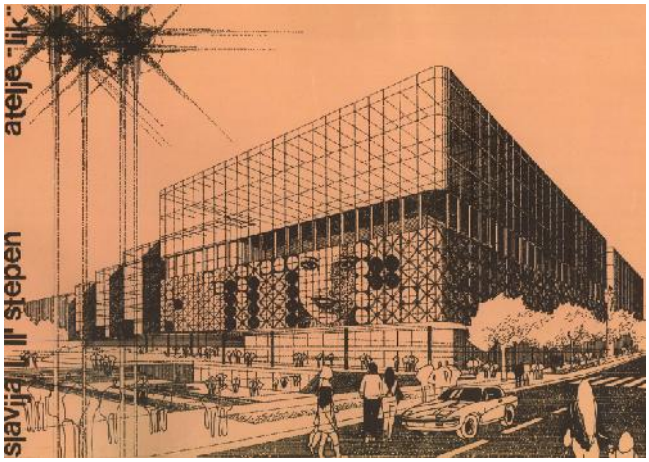
Slika 39a i 39b – Prikaz konkursnog rešenje gradskog centralnog poteza od Kalemegdana do Trga Dimitrija Tucovića, segment „Slavija“, prvi plasman arh. S.Maksimović / arh. B.Novaković
Izvor: Arhitektura Urbanizam, br.49-50

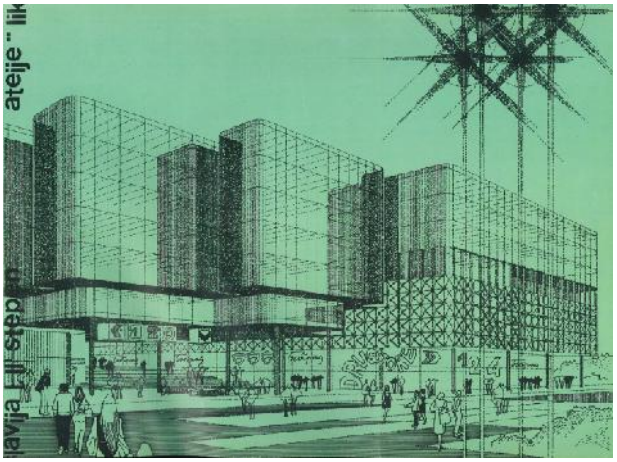


Slika 40 – Prikaz konkursnog rešenje gradskog centralnog poteza od Kalemegdana do Trga Dimitrija Tucovića, segment „Slavija“, prvi plasman arh. F.Košer
Izvor: Arhitektura Urbanizam, br.49-50

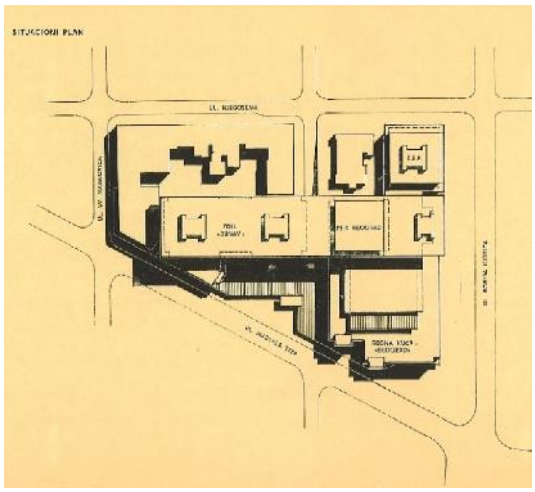
Konkurs za urbanističko-arhitektonsko rešenje „Slavija I“ – blok između ulica Borisa Kidriča (Beogradska), Maršala Tita (Kralja Milana), Svetozara Markovića i Njegoševe (1977-78).

Ovaj konkurs smatrao se početkom realizacija etapnog plana sa ciljem funkcionalnog i kompozicionog uobličavanja zone Slavija kao jednog od prioriteta rekonstrukcije ambijenta centralne zone Beograda i završni motiv poteza Kalemegdan - Slavija. Za učesnike u konkursu pozvane su renomirane projektantske organizacije Beograda, stiglo je ukupno devet radova od kojih su četiri autorske grupe pozvane u drugi stepen, a prva nagrada pripala je Projektnom ateljeu „LIK“ - arhitektama Sofiji Nenadović, Dušanki Mengelo-Aćimović, Nadeždi Filipon-Trbojević i Vladislavu Ivković.



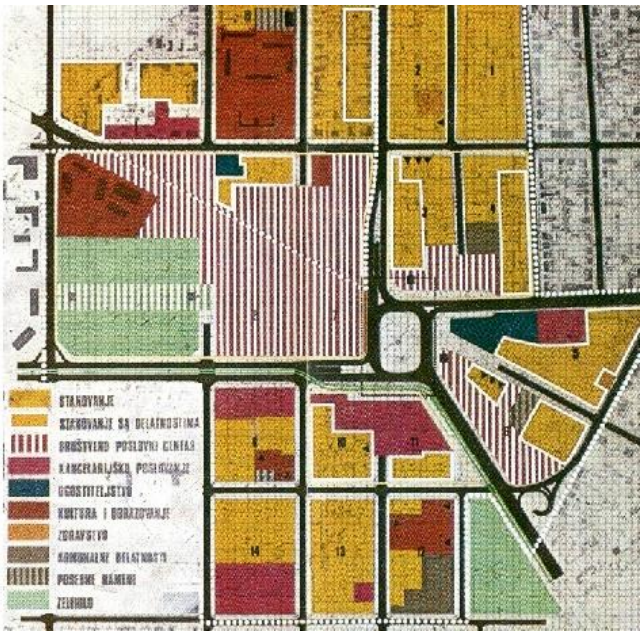


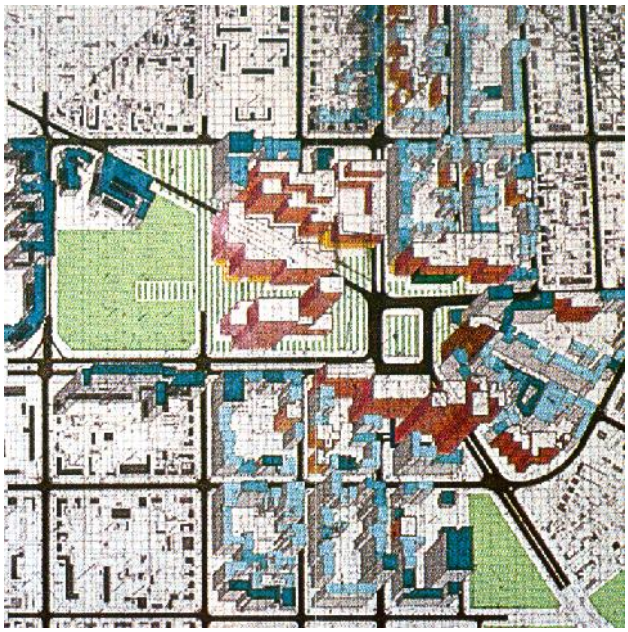
Slika 41a – Pogled sa Trga Slavija *Slika 41b – Pogled iz ulice Maršala Tita (Kralja Milana)*
Prikaz prvonagrađenog rada na Konkursu za urbanističko-arhitektonsko Slavija 1, autori - Atelje „LIK“, Beograd
Izvor: Katalog konkursnih radova



Slika 42a – Situacioni prikaz *Slika 42b – Maketa - pogled iz ulice Maršala Tita (Kralja Milana)*
Prikaz lednog od radova na Konkursu za urbanističko-arhitektonsko Slavija 1, autori - Preduzeće za projektovanje, studije i konsalting „ Arhitekt", arh. Božidar Hajdin
Izvor: Katalog konkursnih radova

DUP područja Slavija iz 1980. godine**,** (Urbanistički Zavod Beograda, rukovodilac tima arh. B.Stojkov) prvi je sveobuhvatni urbanističko-planski dokument na nivou detaljnog planiranja, za prostora Slavije sa kontaktnim područjem, nakon Drugog svetskog rata. Predmetnim DUP predviđao je fundametalnu rekonstrukciju obuhvaćenog prostora sa ukrupnjavanjem urbane mreže i formiranjem, za nivo Beograda, značajne zone poslovnih sadržaja smeštenih u objekte spratnosti od P+2 do P+8. Ispod saobraćajnog trga, na četiri podzemna nivoa, bila je predviđena metro stanica.

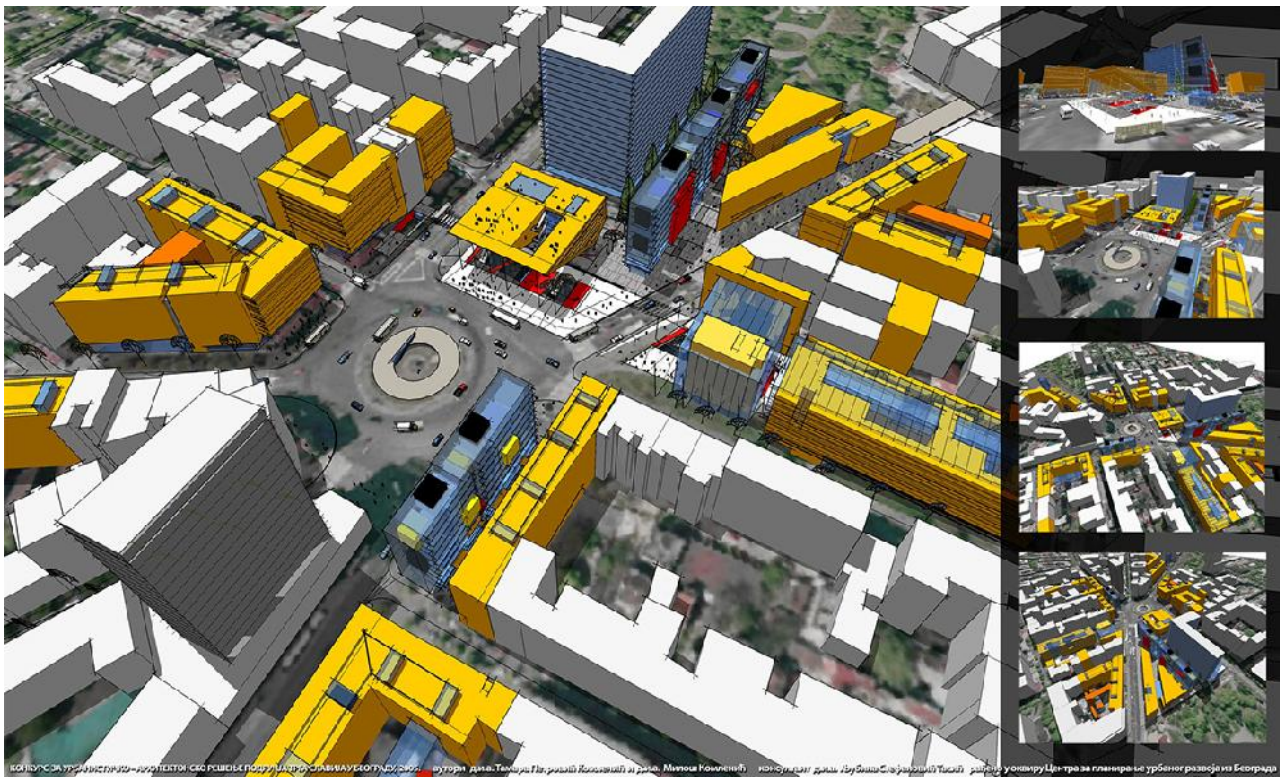




Slika 43a - DUP Slavija, Detaljna namena površina *Slika 43b – DUP Slavija, Mogućnost nastavljanja trenda*

Ovaj plan je inicirao raspisivanje više javnih arhitektonsko-urbanističkih konkursa koji su, po pitanju realizacije, imali različitu sudbinu.

Konkurs za urbanističko-arhitektonsko rešenje područja trga Slavija i okolnih blokova u Beogradu (2005.), raspisan je kao javna stručna anketa kojom bi se došlo do mišljenja arhitekata, urbanista i saobraćajnih stručnjaka i savremenih rešenja sa ciljem realizacije izgradnje na predmetnom prostoru. Autori prvonagrađenog rešenja, arhitekte Tamara Petrović i Miloš Komlenić (u okviru CEP-Centra za planiranje urbanog razvoja) su kompoziciono rešenje predmetnog prostora definisali jasno i konsekventno, formirajući remodelovani ambijent novom izgradnjom približno ujednačene visine. Predmetno rešenje afirmiše pešačko kretanje artikulacijm postojećih potencijalno pešačkih površina, uključivanjem novog regulacinog pravca od Makenzijeve ulice do parka Manjež, formiranjem novog pešačkog poteza od Kralja Milana ka Njegoševoj ulici i segregacijom pešačkog i stacionarnog motornog saobraćaja koji je smešten u podzemni nivo.



Slika 44 - Konkurs iz 2005., prvonagrađen rad, arh.Tamara Petrović i arh. Miloš Komlenić, CEP

Konkurs (otvoreni, javni, anketni) za izradu urbanističko-arhitektonskog rešenja uređenja neposredne zone Trga Slavije sa fontanom (2012.) raspisan je za obuhvat neposredne zone Trga Slavija u okvirima postojeće morfologije i sa zadatkom: oblikovanja fontane u centralnom prostoru (centar saobraćajnog toka); saobraćajno rasterećenje trga putem uvođenja podzemnih pešačkih prolaza ispod pojedinih ulica kao i prema centru Trga (fontani); urbani mobilijar i osvetljenje trga; moguće izmeštanje spomenika Dimitriju Tucoviću na drugu lokaciju u okviru trga (lokaciju predlažu učesnici konkursa) i predlog uređenja lokacije. Na konkursu su dodeljene četiri jednakovredne druge nagrade, uz obrazloženje da svi nagrađeni radovi nude kvalitetne, ali parcijalne odgovore.

Slika 45a - druga nagrada: G.Šišović, D.Milanović A.Bogdanović,L.Jevtić

Slika 45b - druga nagrada: V.Drecun, J.Mitrović, M.Folić, A.Hadžiahmetović

Slika 45v - druga nagrada: N.Stevanović, V.Enbulajev, mr V.Stevanović

Slika 45g - druga nagrada: Đ.Stojanović, M.Cerović, A.Karabašević, M.Tasić, B.Obradović

Od značajnijih konkusa za urbanističko-arhitektonsko rešenje u kontekstu razvoja lokacija u kontaktnom području obuhvata ovog konkursa, mogu se još izdvojiti: **Konkurs za društveno-poslovni centar između trga Slavija, ulica Nemanjine, Svetozara Markovića i Kralja Milana (1982.)** - izgrađeni objekat Narodne banke (Slika 26 i 27); **Konkurs za idejno urbanističko-arhitektonsko rešenje poslovnog objekta *Dafiment centar* (1992.)** za prostor tzv. *Mitićeve rupe*, prva nagrada akademika arhitekta Milana Lojanica, kao i **Konkurs za arhitektonsko-urbanističko rešenje za blok između ulica Kralja Milutina, Kralja Milana, Njegoševe i Svetozara Markovića (2006.)** - izgrađen objekat hotela *Hilton Belgrade* (Slika 28 i 29).

U konkursnoj dokumentaciji, prilog IV – OSTALA KONKURSNA DOKUMENTACIJA, priloženi su sadržaji sa detaljnijim podacima o stvarnom i planskom razvoju predmetnog područja.

3.2. Prirodne karakteristike prostora

Klima u Beogradu je umereno kontinentalna, sa četiri godišnja doba i oko 2.096 sunčanih sati godišnje. Količina padavina je 669,5 mm prosečno godišnje. Najveći broj dana sa padavinama je u aprilu, junu i decembru.

Predmetno područje pripada topoklimatskoj zoni Centar, koju karakteriše prosečna godišnja temperatura od 12,3°S (srednja minimalna temperatura januar -1,3°S, srednja maksimalna temperatura jul 27,2°S) u ukupnom rasponu od oko -20,0°S do oko 40,0°S, u ekstremnim situacijama. Broj dana sa temperaturom višom od 25°S je 95 u godini.

Beograd je vetrovito područje izloženo jugoistočnim, severoistočnim, severnim i severozapadnim vetrovima. Tišine su retke i najčešće tokom leta. Najčešći i najjači je jugoistočni vetar - Košava, koji duva tokom cele godine, sa maksimumom u septembru i tokom zime, sa prosečnom brzinom od 25 do 45 km/h, i olujnim udarima do 130 km/h kojoj je, uzevši u obzir orijentaciju, konkursno područje u zoni ulice Kralja Milutina i delom, Kralja Milana, direktno izloženo. Najhladniji zimski vetrovi su severni i severozapadni, kojima je konkursno područje, u zoni ulice Svetozara Markovića, takođe direktno izloženo.

3.3. Saobraćajne karakteristike prostora

Neposredno okruženje konkursnog obuhvata je, u saobraćajnom smislu, izuzetno je frekventno, sa visokom koncentracijom različitih vrsta saobraćaja – kolskog i pešačkog, uz prisustvo svih vrsta javnog gradskog prevoza.

Ulična mreža

Blok koji je predmet konkursa oivičen je ulicama: Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjinom i Kralja Milutina.

U funkcionalnoj kategorizaciji postojeće ulične mreže pomenute saobraćajnice po rangu su:

– *Ulice Kralja Milana i Nemanjina* - prvog reda

– *Ulica Kralja Milutina* - drugog reda

– *Ulica Svetozara Markovića* - deo sekundarne saobraćajne mreže

Ulica Kralja Milana, osim što pripada primarnoj uličnoj mreži i što predstavlja osovinu centralne zone Beograda (Kalemegdan – Terazije – Slavija), u smislu sadržaja koje opslužuje je poslovno-trgovačka ulica. Profil saobraćajnice (ukupno 27.0m) obuhvata: četiri kolovozne trake (po dve u svakom smeru, ukupno 12.0m) i trotoare sa drvoredima ka kolovozu 8.0m širine sa strane konkursnog obuhvata i 7.0m širine na naspramnoj strani. Frekvencija saobraćaja, kolskog, javnog gradskog i pešačkog, kontinuirano je visoka.
Duž ulice Kralja Milana, u zoni konkursnog obuhvata, ne postoje parking prostori, niti mogućnost njihovog formiranja, kao ni mogućnost kolskog pristupa lokaciji.
Nemanjina ulica, povezuje Trg Slavija i Savski trg. Profil saobraćajnice (ukupno 38.0m) obuhvata: četiri kolovozne trake (po dve u svakom smeru, ukupno 13.0m), tramvajsku bašticu u srednjoj zoni (7.5m) i obostrane trotoare sa drvoredima 9.0m širine svaki. Frekvencija saobraćaja, pre svega kolskog, javnog gradskog visoka je tokom većeg dela dana. Pešački saobraćaj frekventan je na nivou opsluživanja javnog gradskog saobraćaj i poslovnih, kao i sadržaja edukacije i kulture.
Duž Nemanjine ulice, u okviru konkursnog obuhvata nije predviđeno parkiranje.
Ulica Kralja Milutina, širine profila od oko 19.0m, obuhvata: dve kolovozne trake (ukupno 7.5m), i obostrane trotoare 5.75m širine svaki. U aktuelnom stanju u profilu kolovoza formiran je, jednostrano, parking prostor za podužno parkiranje.
Ulica Svetozara Markovića, u profilu od oko 19.0m, obuhvata: dve kolovozne trake (ukupno 8.0), i obostrane trotoare sa drvoredima 5.5m širine svaki. U aktuelnom stanju u profilu kolovoza formiran je, obostrano, parking prostor za podužno parkiranje.

Ulice Kralja Milutina i Svetozara Markovića povezanu se internom saobraćajnicom - interventnim kolskim prolazom kroz blok u okviru parcele Narodne banke Srbije, ka užem konkursnom obuhvatu.

Kolski pristup objektu Narodne banke Srbije i ulaz/izlaz u pripadajuću podzemnu garažu ostvaruje se iz Nemanjine ulice. Kolski pristup parcelama u obuhvatu konkursa ostvaruje se iz ulica Svetozara Markovića i Kralja Milutina. Nije dozvoljen kolski pristup parcelama iz ulice Kralja Milana.

Potrebe stacionarnog saobraćaja za postojeće sadržaje u bloku, osim za Narodnu banku Srbije i novi objekat u Svetozara Markovića 45, koji potrebe za parkiranjem rešavaju u okviru podzemne garaža NBS i na desetak otvorenih parking mesta uz internu saobraćajnicu, nisu rešene.

Pešački saobraćaj
U neposrednom okruženju konkursnog obuhvata odvijaju se frekventna pešačka kretanja, čiji intenzitet varira u zavisnosti od doba dana, dana u nedelji i perioda u godini. Pešački saobraćaj odvija se duž obostranih trotoara značajnog kapaciteta u svim obodnim ulicama, zatim u zoni novoformirane pjacete u okviru trga Slavija, kao i sklopu parka Manjež. Kao osnovni problem u stvaranju kontinuiteta u pešačkim kretanjima javlja se ne sasvim adekvatna povezanost pešačkih površina. Unutar konkursnog obuhvata ne postoje površine namenjene javnom pešačkom kretanju.

Javni gradski prevoz putnika
Predmetni prostor je opslužen sa 13 linija javnog gradaskog prevoza - autobuskim linijama i linijama tramvajskog podsistema javnog gradskog prevoza duž Nemanjine ulice, kao i autobuskog i trolejbuskog prevoza u ulici Kralja Milana.

Biciklistički saobraćaj
Uz samo konkursno područje, u aktuelnom stanju, biciklističkih staza formirana je (obeležavanjem) samo u ulici Kralja Milutina.

3.4. Zelenilo i zelene površine

U okruženju i u okviru konkursnog obuhvata prisutno je više kategorija zelenih površina:
- zelenilo u okviru javnih pešačkih površina – park Manjež, parkovska površina na prostoru Mitićeve rupe i zelenilo u okviru trga Slavija
- linijsko zelenilo – drvoredi
- blokovsko zelenilo

Linijsko zelenilo – drvoredi
U regulaciji svih saobraćajnica kojima je konkursni obuhvat oivičen evidentirano je ulično zelenilo u formi drvoreda.

U ulicama Kralja Milana i Nemanjinoj u pitanju su kontinuirani, rekonstruisani drvoredi ujednačeni u pogledu sastava i kvaliteta drvorednih stabala, formirani od odnegovanih sadnica sastoje se pretežno od stabala jasena prsnog prečnika oko 15 cm i visine oko 8 m, na međusobnom rastojanju od oko 5 m.
Drvoredi u ulicama Kralja Milutina i Svetozara Markovića predstavljaju ostatke drvoreda višedecenijske starosti, heterogeni u pogledu sastava, starosti i dimenzija stabala.

Blokovsko zelenilo

Unutrašnjost bloka raspolaže oskudnim kapacitetima slobodnih površina. U okviru predmetne lokacije zelenilo je zastupljeno pre svega kroz samoniklu vegetaciju i nema izražene odlike kategorije. Uglavnom su to pojedinačna, samonikla stabla, fiziološki zrela, nešto lošijih estetskih i zdravstvenih karakteristika i pripadaju vrstama kao što su kiselo drvo, breza i javor.

3.5. Infrastuktura

Vodovodna mreža predmetnog prostora pripada II visinskoj zoni vodosnabdevanja grada. U obodnim ulicama postojeća mreža obuhvata vodove: Ø150 mm na parnoj strani ulice Kralja Milana, Ø 150 mm u ulici Kralja Milutina, Ø 300 mm i Ø 100 mm u ulici Svetozara Markovića i Ø 200 mm na parnoj strani Nemanjine ulice. Postojeća vodovodna mreža se zadržava u funkciji uz planirano povećanje kapaciteta.
Kanalizaciona mreža područja konkursnog obuhvata pripada Centralnom sistemu gradske kanalizacije, na kome je kanalisanje zasnovano prema opštem principu kanalisanja i bez planiranih izmena. Krajnji recipijent za otpadne vode sa ovog područja je postojeći kolektor OB 100/150 cm u Nemanjinoj ulici.
Elektroenergetska mreža Postojeći vodovi električne distributivne mreže izvedeni su podzemno. Postojeće saobraćajnice su opremljene instalacijama javne rasvete.
Toplovodna mreža predmetnog prostora pripada toplifikacionom sistemu toplane TO „Novi Beograd" (temperaturnog i pritisnog režima 120/65°S, NP16), odnosno toplovodnom konzumu postojećih magistralnih toplovoda prečnika O355,6/5,6 mm, O273/6.3 i O219,1/315 mm položenih u koridoru ulice Kralja Milutina i Nemanjine.

Katastarski plan podzemnih instalacija priložen je u konkursnoj dokumentaciji – II GRAFIČKE DIGITALNE PODLOGE.

3.6. Inženjersko-geološke karakteristike područja

Geomorfološki gledano, predmetno područje pripada padini koja se spušta od Bulevara kralja Aleksandra, Mikrorejon obuhvata padinske delove terena nagiba 5-15˚, a mestimično i terene blažih nagiba od 3-5˚ sa kotama terena od 111–117 mnv.
Geološku osnovu terena izgrađuju sedimenti tercijara koji su predstavljeni krečnjacima,laporima i laporovitim glinama. Kao posledica urbanizacije u terenu je prisutan nasip.
U pogledu ujednačenosti morfoloških karakteristika, litološkog sastava i inženjerskogeološkog stanja isvojstava terena i stenskih masa, predmetni teren pripada jednom inženjerskogeološkom rejonu.
U terenu je prisutna podzemna voda na dubinama od oko 6–8 m, u zavisnosti od hipsometrijske visine terena.
Teren je stabilan i bezvodan i može se koristiti za urbanizaciju. Gradnja novih urbanih sadržaja zahteva prilagođavanje objekata nagibu padine, način i dubinu fundiranja prilagoditi uslovima litogenskih sredina u cilju obezbeđenja od neravnomernog sleganja. Pri uređenju terena prihvatiti površinske i podzemne vode odgovarajućim sistemom i regulsati njihovo oticanje.

3.7. Aktuelna planska dokumentacija na području konkursnog obuhvata

Planski osnov za područje obuhvata konkursa je **Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd celine I-XIX** *(„Sl. list grada Beograda" br. 20/16, 97/16, 69/17 i 97/17)* u daljem tekstu - PGR Beograda.
Na području obuhvata konkursa primenjuje se i **Plan generalne regulacije zelenih površina Beograda** *(„Sl. list grada Beograda" br.110/19).*

Plan detaljne regulacije za blok između ulica Nemanjine, Svetozara Markovića, Kralja Milana (Srpskih vladara) i Kralja Milutina *(„Sl.list Grada Beograda" 53/15),* odnosno urbanističko rešenje koje je definisano ovim planom, ne predstavlja planski osnov za konkursno rešenje, već je predmet preispitivanja u okviru ovog konkursa. S obzirom da je donesena odluka o izradi novog Plana detaljne regulacije za ovo područje, čija je izrada i povod za raspisivanje konkursa, usvajanjem novog plana, važeći plan biće stavljen van snage.

3.7.1. PGR Beograda

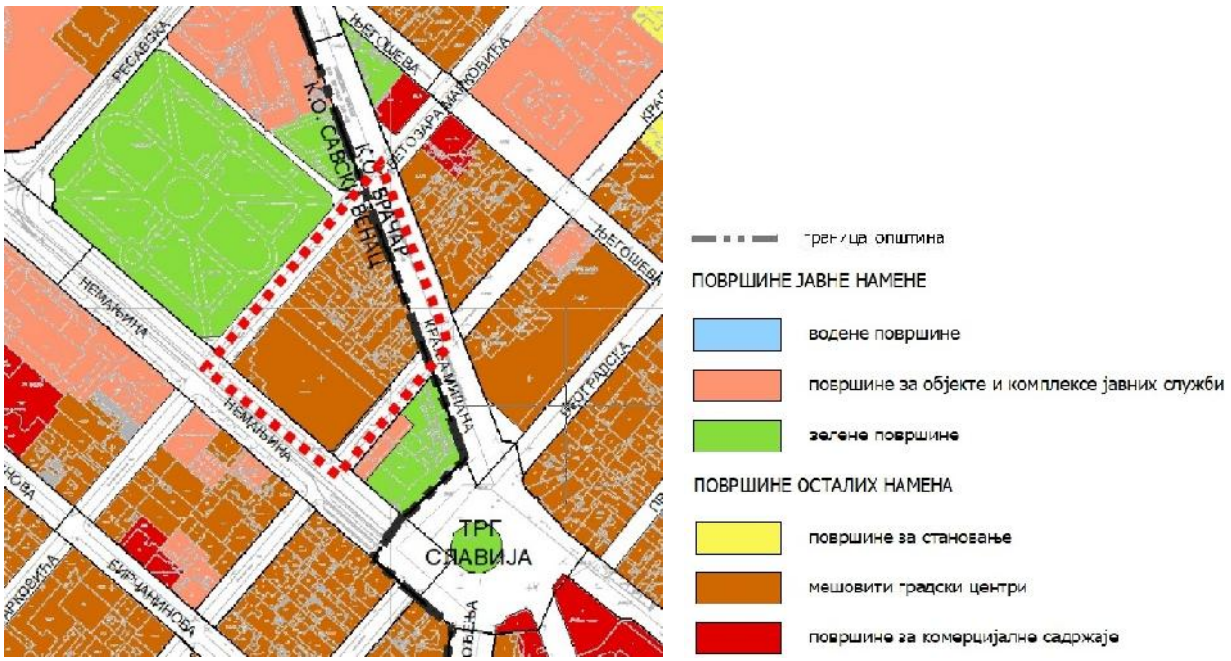
Predmetno područje se nalazi u okviru Centralne zone i pripada Celini I – Centar Beograda. Celina I – Centar Beograda, obuhvata istorijski centar Beograda - "varoš u šancu", Terazije, Slaviju, Svetosavski plato, luku Beograd, Savski amfiteatar i Prokop.

Prema PGR-u Beograda, na predmetnom prostoru planirane su površine ostale namene i to mešoviti gradski centri. Prema tipologiji, predmetni blok se nalazi u zoni M1 - zona mešovitih gradskih centara u zoni centra Beograda.

Mešoviti gradski centri

Površine mešovitih gradskih centara u centralnoj zoni grada, linearnim potezima duž glavnih saobraćajnica ili koncentracijom u centrima gradskih podcelina su one u kojima je planirana izgradnja komercijalnih, poslovnih i stambenih objekata sa poslovnim prizemljem.

U postojećim objektima na potezima mešovite namene planira se transformacija prizemlja, suterena i eventualno ostalih etaža u poslovne i javne sadržaje. Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumeva izgradnju kako poslovnih tako i stambenih objekata sa obaveznim poslovanjem najmanje u prizemlju.



Slika 46 - Izvod iz PGR-a Beograda, Planirana namena zemljišta

Zona mešovitih gradskih centara u zoni centra Beograda (M1)

Ovu zonu čine blokovi mešovitog gradskog centra u Celini I. Centar Beograda karakteriše ivična izgradnja u formiranim blokovima sa mešovitom namenom. Kombinacija stanovanja, komercijalnih i javnih sadržaja velike spratnosti je karakteristična za zonu centra Beograda, odnosno celinu I i čini preovlađujuće urbano tkivo.

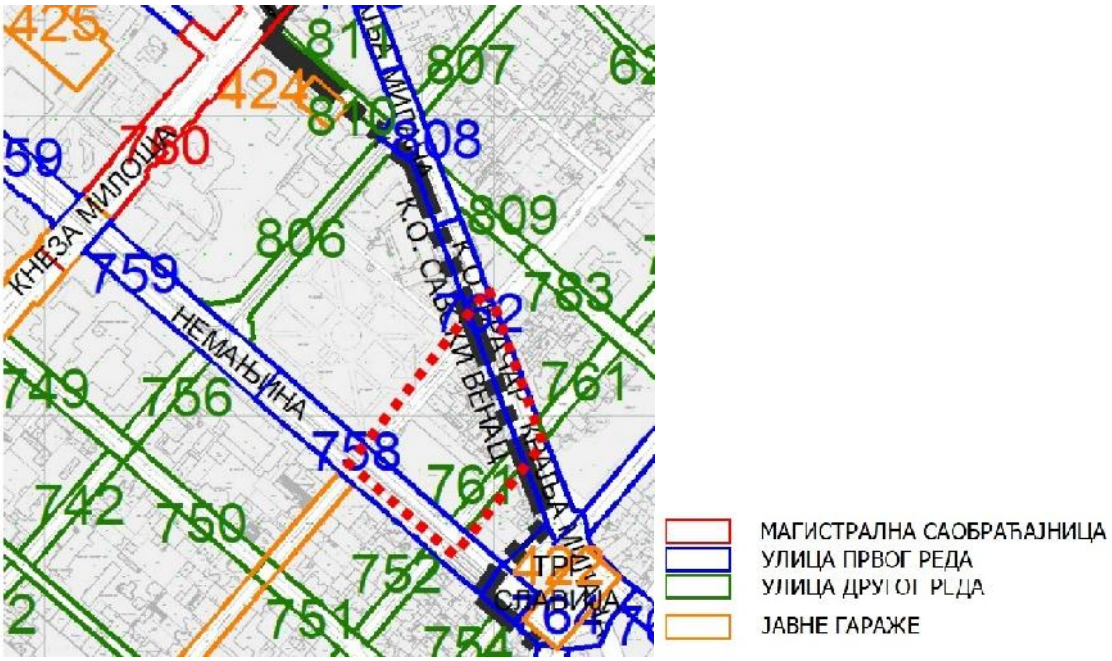
Slika 47 - Izvod iz PGR-a Beograda, Podela na zone sa istim pravilima građenja

oznaka zone	zone mešovitih gradskih centara	max. indeks izgrađenosti („i“)	max. indeks zauzetosti („z“)	max.visina venca/ visina slemena/ orijentaciona spratnost
M1	zona mešovitih gradskih centara Beograda	4.0	60%, izuzetno 70% ukoliko je procenat komercijalnih sadržaja veći od 50%	32.0m / 37.0m P+8+Pk / Ps

Saobraćajne površine i primarna saobraćajna mreža

Celina I obuhvata centralnu zonu šumadijskog dela grada i predstavlja celinu sa najgušćom putnom i uličnom mrežom na teritoriji.

Primarnu putnu i uličnu mrežu ove celine sačinjava i veliki broj ulica prvog reda i ulica drugog reda čija je osnovna uloga povezivanje magistralnih uvodnih pravaca i opsluga sadržaja u predmetnom prostoru. Primarna i sekundarna mreža ove celine je u velikoj meri situaciono i nivelaciono definisana.

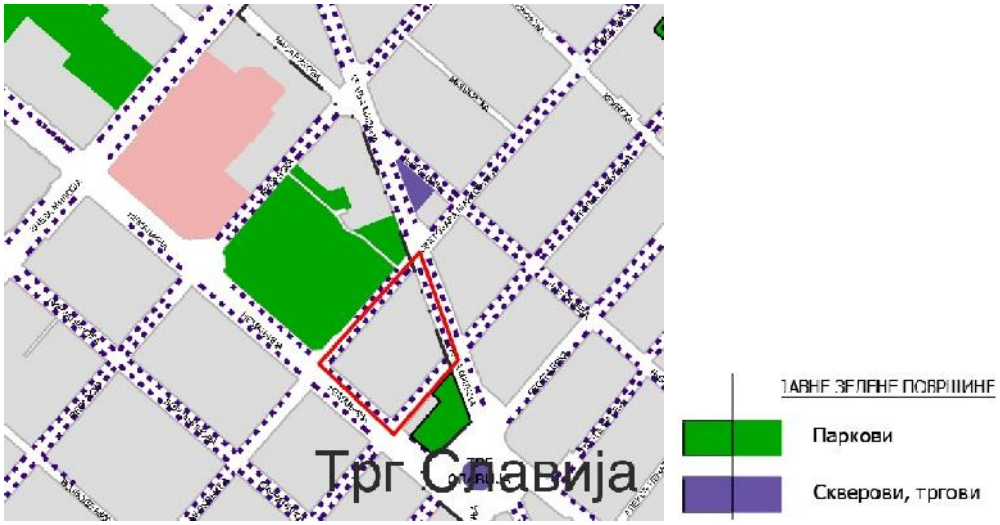


Slika 48 - Izvod iz PGR-a Beograda, Saobraćajne površine

3.7.2. PGR zelenih površina Beograda

Sistem zelenih površina Beograda planiran je u šest prostorno - funkcionalnih celina (komponenti). Definisane celine predstavljaju područja sa različitom zastupljenošću i funkcionalnom povezanošću postojećih i novoplaniranih šuma i zelenih površina u okviru jedinstvenog sistema. One čine ključne komponente za održivost sistema.

Predmetni obuhvat se nalazi u funkcionalnoj celini „Kontinualno izgrađeno gradsko tkivo“.

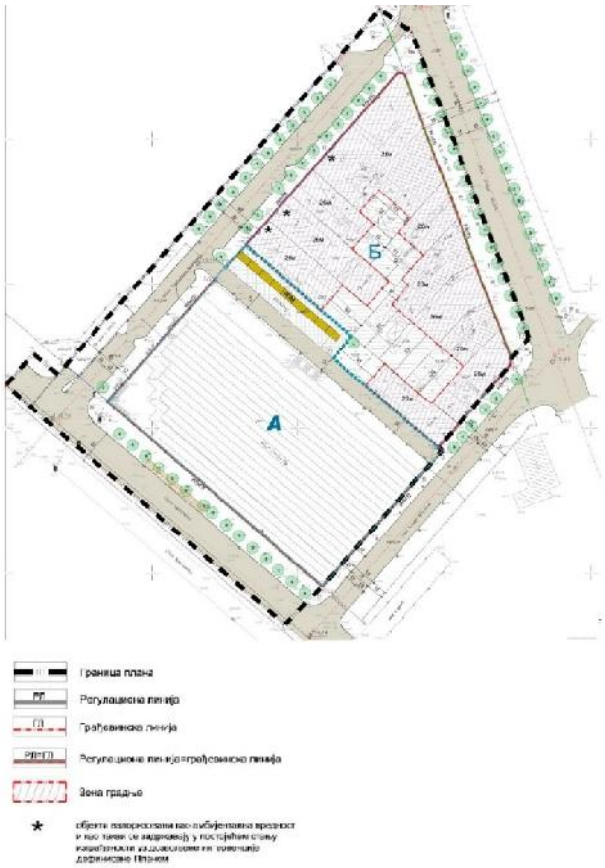


Slika 49 - Izvod iz PGR-a zelenih površina Beograda, Planirani sistem zelenih površina

3.7.3. PDR za blok između ulica Nemanjine, Svetozara Markovića, Kralja Milana (Srpskih vladara) i Kralja Milutina *(„Sl.list Grada Beograda" 53/15)*

U ovom planu, postor predmetnog bloka je podeljen na dve urbanističke celine: celina A sa namenom komercijalne zone i gradski centri i celina B sa namenom stanovanje u kompaktnom gradskom bloku sa poslovanjem.

Slika 50a - Izvod iz PDR-a, Planirana namena



Slika 50b - Izvod iz PDR-a, Regulaciono-nivelacioni plan

Celina A je objekat Narodne banke Srbije u Nemanjinoj br. 17 koji se, prema ovom planu, zadržava u postojećem stanju i preuzima kao stečena obaveza.

Celinu B čini preostali deo bloka (uži konkursni obuhvat) u kojima je u prizemljima objekata obavezna izgradnja poslovno-komercijalnih sadržaja (min 15% BRGP-a). U ovoj zoni definisan je maksimalni stepen zauzetosti na parceli 60% i maksimalna visina objekta (kota venca 26m). Takođe, na parcelama je potrebno obezbediti minimum 15% zelenila od ukupne površine parcele, od čega 10% u direktnom kontaktu sa tlom.

Za pojedinačne objekte u ulici Svetozara Markovića br. 43, 47 i 49 (označeni * na grafičkom prilogu Regulaciono-nivelacioni plan) obrazloženo je da predstavljaju segment istorijskog ambijenta Beograda, valorizovani kao ambijentalna vrednost i kao takvi se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije, restauracije i revitalizacije, pri čemu je je dozvoljena dogradnja postojećih objekata do maksimalne visine venca definisane predmetnim planom (26m) ka unutrašnjosti parcele u cilju usklađivanja i povezivanja novoplanirane gradnje i postojećih objekata u okviru bloka.

Izvodi iz aktuelne planske dokumentacije dati u okviru ovog poglavlja su informativnog karaktera, referentni urbanističko-parametarski elementi za konkursno rešenje navedeni su isključivo u poglavlju *4. KONKURSNI ZADATAK* i grafičkom prilogu *Ograničenja za konkursno područje* datom *u* prilogu konkursne dokumentacije *INFORMACIONI GRAFIČKI PRILOZI.*

Izvodi iz aktuelne planske dokumentacije na području konkursnog obuhvata priloženi su u konkursnoj dokumentaciji – IV IZVODI IZ VAŽEĆIH PLANSKIH DOKUMENATA.

3.8. Aktuelna planska dokumentacija u kontaktnoj zoni konkursnog obuhvata

Područje u kontaktnoj zoni konkursnog obuhvata određeno je u planskom smislu različitim nivoima planskih dokumentata: PGR-om Beograda, PGR-om zelenih površina Beograda i Planovima detaljne regulacije:

1. PDR područja između ulica: Kralja Milana, Resavske, Nemanjine i Svetozara Markovića, GO Savski venac *(„Službeni list grada Beograda“ br. 11/19, 65/20– izmene i dopune)*
2. PDR Trga Slavija, GO Vračar i Savski venac, *(„Službeni list grada Beograda“ br. 30/15, stavljen van snage u delu koji se sprovodi direktno PGR-om Beograda)*

U fazi izrade Nacrta je Plan detaljne regulacije za područje između ulica: Kralja Milana, Beogradske, Njegoševe i Svetozara Markovića *(Odluka o izradi PDR-a - „Službeni list grada Beograda“ br. 138/19),* a za deo kontaktnog područja sa jugozapadne strane Nemanjine ulice, PGR-om je definisana obavezna izrada plana detaljne regulacije.

Izvodi iz važeće planske dokumentacije u kontaktnoj zoni konkursnog obuhvata kao i njihove granice, priloženi su u konkursnoj dokumentaciji – IV IZVODI IZ VAŽEĆIH PLANSKIH DOKUMENATA.

4. KONKURSNI ZADATAK

4.1. Predmet konkursa, opšte smernice i preporuke

Predmet konkursa je prostorno-programsko, urbanističko-arhitektonsko rešenje dela bloka (uži konkursni obuhvat) centralne gradske zone, između ulica: Kralja Milana, Svetozara Markovića, Nemanjine i Kralja Milutina, imajući u vidu celinu predmetnog bloka (širi konkursni obuhvat).

Uži obuhvat konkursa, u površini od oko 0,7 ha, obuhvata severoistočni deo predmetnog bloka i ograničen je regulacijom ulica Svetozara Markovića, Kralja Milana, Kralja Milutina i internom saobraćajnicom koja prolazi kroz sredinu bloka. Čine ga katastarske parcele br. 1027, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1040/1 KO Savski venac i deo k.p. 1044 KO Savski venac (interna saobraćajnica) kao alternativni segment u razmatarnju užeg konkursnog obuhvata, namenjen komunikaciji.
Uži obuhvat je predmet anketnog prostorno-programskog rešenja, dok **širi obuhvat konkursa**, u površini od oko 1,9 ha, predstavlja zaokruženu celinu bloka uključujući objekat Narodne banke Srbije koji ostaje kao stečena obaveza, u postojećem stanju.

Od učesnika se očekuje da, u skladu sa programskim i potrebama namene, kao i trendovima razvoja, funkcionalno, sadržajno, ambijentalno i tehnološki organizuju prostore namenjene stambeno-poslovnim sadržajima sa pratećim slobodnim i zelenim površinama, kako bi se optimalno iskoristili kapaciteti i potencijali lokacije i formiralo racionalno i atraktivno urbanističko-arhitektonsko rešenje, odgovarajuće značaju predmetne pozicije u gradskom tkivu.

Poštujući kontekst lokacije, značaj i reprezentativnost objekata u neposrednom i širem sagledivom okruženju i činjenicu da je ovo veoma vredan gradski prostor, sve intervencije treba pažljivo analizirati u cilju dobijanja što kvalitetnijeg rešenja koje bi unapredilo likovne i funkcionalne karakteristike ambijenta. Konkursno rešenje treba da afirmiše savremene tendencije u arhitekturi, oblikovanju objekata i javnih gradskih prostora.

Predmetnu lokaciju potrebno je sagledati kao deo centralne i već izgrađene, u dominantnom delu ambijentalno formirane, zone Beograda sa značajnim kulturno-istorijskim nasleđem. Izuzetno je važno afirmisati položaj lokacije kao deo glavne gradske osovine Kalemegdan - Terazije - Slavija. Značajan potencijal ovog prostora predstavlja i njegov kapacitet u smislu pružanja vizura ka neposrednom i širem okruženju i posebno onih ka Hramu Svetog Save.

Sa druge strane, prostor koji je predmet konkursnog zadatka je „nezavršen“, veći deo postojeće fizičke strukture predstavlja neafirmativni ostatak prošlih vremena, bez artikulacije, jasno definisane morfologije i karaktera, posebno u delu uz ulicu Kralja Milana. Novom izgradnjom potrebno je afirmisati potencijale lokacije, stvoriti i novi odnos stanovanja i poslovanja i formirati novi mikroambijent u odnosu na kontekst, pozicioni značaj i kulturno-istorijsku vrednost lokacije.

Od učesnika konkursa se očekuje i da urbanističko-arhitektonskim rešenjem severoistočnog dela bloka, uključujući i otvorene prostore u sistemu javnog načina korišćenja, adekvatno pozicionirane pešačke prodore i kolske pristupe, uspostave kvalitetan odnos sa postojećim objektima koji se zadržavaju, u skladu sa kontekstualnim vrednostima lokacije. Predložena projektantska i programska rešenja moraju biti primerena značaju prostorne pozicije lokacije u kontekstu centralne zone Beograda.

Iako je ukupna izgrađena površina unutar bloka limitirana parametrima datim u Planu generalne regulacije, ona je u direktnoj zavisnosti od funkcije i sadržaja ponuđenih konkursnim rešenjem koje treba da aktivira potencijale ovog prostora.

4.2. Programski elementi

Prema PGR-u Beograda, predmetni blok se nalazi u zoni **mešovitih gradskih centara u zoni centra Beograda** (M1). Površine mešovitih gradskih centara su one u kojima je planirana izgradnja objekata namenjenih komercijalnim, poslovnim i stambenim sadržajima uz obavezu nestambenih sadržaja u prizemlju.
Planirana namena kao moguće sadržaje podrazumeva: višeporodično stanovanje, poslovanje, komercijalne sadržaje (trgovina, ugostiteljstvo, sadržaji kulture, zabave, sporta...), kao i objekte javne namene.

Predlog izgradnje nove fizičke strukture u okviru užeg konkursnog obuhvata organizovati na jedinstvenoj građevinskoj parceli GP1 koja se formira od k.p. br. 1027, 1031, 1034, 1035, 1036 i 1037 KO Savski venac, ukupne površine oko 0.37 ha.

Prostor treba sagledati sa aspekta postojećeg i planiranog korišćenja i realnih mogućnosti nove izgradnje, uključujući i stav o postojećim objektima više spratnosti (postojeći objekti na k.p. 1030, 1032, 1033 i 1038 KO Savski venac) u smislu odnosa postojeće i nove fizičke strukture, pri čemu se: objekat na k.p. 1030 zadržava u postojećem stanju bez promene kapaciteta, dok se objekti na k.p. 1032, 1033 i 1038 mogu zadržati u postojećim kapacitetima izgrađenosti uz mogućnost rekonstrukcije, restauracije, revitalizacije, kao i uz proširenje kapaciteta dogradnjom do maksimalne dozvoljene visine venca.

KARAKTER I SADRŽAJI NOVE IZGRADNjE

Nova izgradnja na GP1 svojom pozicijom koja je, pre svega, određena orijentacijom ka ulici Kralja Milana kao segment najznačajnijeg urbanog gradskog poteza Kalemegdan - Terazije - Slavija, podrazumeva reprezentativni karakter u svakom smislu, kako po pitanju oblikovanja, estetskih karakteristika i uspostavljanja odnosa sa okruženjem afirmacijom postojećih i implementacijom novih ambijentalnih vrednosti, tako i u smislu strukture, kategorije sadržaja, tehnoloških rešenja i održivosti u duhu i sa karakteristikama savremene arhitekture.

Kako kontinuitet izgradnje predstavlja jednu od osnovnih odlika urbane sredine, potrebno je očuvati mešoviti, odnosno stambeno-poslovno-komercijalni karakter područja.
Dispoziciju navedenih sadržaja predvideti tako da su stambeni sadržaji na višim etažama, a poslovni, komercijalni i uslužni sadržaji, u prizemlju i na prvom spratu, uz moguće pozicioniranje komercijalnih sadržaja i u delu prve podzemne etaže. Potrebe za parkiranjem vozila za novoplaniranu izgradnju obezbediti u okviru pripadajuće građevinske parcele, u podzemnoj garaži, u skladu sa normativima.
Predmetnu izgradnju na GP1 treba predvideti u skladu sa uslovima i pravilima građenja datim u poglavlju *4.3.4. Urbanističko-parametarske uslovljenosti i smernice*, i ostalim smernicama i preporukama datim u okviru dela *4. KONKURSNI ZADATAK*, uzevši u obzir kriterijum da je pretežna vertikalna regulacija nove izgradnje ograničena niveletom visine Hotela „Hilton“ koja iznosi 150,75 mnv.

PRISTUPI / ULAZI

Pristupe i ulaze za sve sadržaje planirati u skladu sa potrebama namene, konceptom predloženog rešenja i važećim propisima, normativima i planskim ograničenjima.

- Ulazi za komercijalno-poslovne sadržaje moraju biti nezavisni od ulaza stambene delove objekta.
- Kolske pristupe kompleksu, uključujući i ulaz/izlaz u podzemnu garažu predvideti isključivo iz ulica Svetozara Markovića i Kralja Milutina, i to tako da je primarani pristup iz Svetozara Markovića. Kolski pristup parcelama iz ulice Kralja Milana nije dozvoljen.
- Obezbediti uslove za pristup i manevrisanje interventnih vozila, posebno vezano za zaštitu od požara u skladu sa kategorijom objekata i namena, prema propisima koji uređuju oblast zaštite od požara.
- Svi pristupi, kao i manevarski i komunikacioni prostori, treba da obezbede uslove, u skladu sa standardima pristupačnosti, za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

SADRŽAJI STANOVANJA

Stanovanje, tradicionalno zastupljeno na ovom prostoru, u skladu sa aktuelnim statusom lokacije u tkivu grada, treba planirati u kategoriji višeg nivoa stanovanja, uključujući i apartmansko i luksuzno stanovanje.

- Ulazni, holski prostor dimenzionisati i koncipirati u skladu sa karakterom višeg standarda stanovanja i sadržajima koje ovaj prostor podrazumeva, uključujući i „radno mesto“ portira.
- Vertikalne komunikacije planirati u formi stepeništa i adekvatnog broja liftova u odnosu na broj etaža i broj stanova na etaži koje obezbeđuje posmatrano vertikalno čvorište. Vertikalne komunikacije dimezionisati u skladu sa propisima i predvideti tako da u kontinuitetu obezbede vezu između svih etaža, od najniže etaže garaže do poslednje stambene etaže.
- Predviđena struktura stanova treba da obuhvati:
  dvosobnih stanova - oko 15%
  trosobnih stanova - oko 35%
  četvorosobnih stanova - oko 35% i

petosobnih stanova – oko 15%
pri čemu dvosoban stan podrazumeva površinu od oko 60 m², trosoban oko 100 m², četvorosoban oko 140 m² i petosoban stan površinu od oko 200 m².

- Na poslednjoj etaži predvideti isključivo stanove višeg kapaciteta – strukture četvorosobnih i petosobnih.
- Sadržaj svakog stana obavezno uključuje terasu / lođu / balkon
- Projektantsko rešenje mora da obezbedi minimalnu čistu visinu stambenog prostora od 280 cm kao i implementaciju instalacionih sistema i opreme najvišeg ranga.

KOMERCIJALNO – POSLOVNI SADRŽAJI

Dispoziciju namena u okviru poslovno-komercijalnog segmenta planirane izgradnje moguće je predvideti na način da je pristup ulazima u posebne jedinice isključivo iz prizemlja, pri čemu je sama jedinica na dva nivoa, a vertikalna veza između nivoa se ostvaruje u okviru nje, kao i na način da je pristup posebnim jedinicama moguć i na nivou prizemlja i na nivou prvog sprata, s tim da ulazi i komunikacije vezane za komercijalno-poslovne sadržaje moraju biti nezavisni od ulaza i komunikacija stambenih sadržaja, u svim segmentima.
U slučaju da se predviđa nezavisan pristup jedinicama na svakom od nivoa, poželjno je da se u nivou prizemlja objekata obezbede uslovi za implementaciju najfrekventnijih sadržaja širokog opsega javne dostupnosti: trgovina, ugostiteljstvo, komercijalni sadržaji kulture, poslovno-uslužni sadržaji visoke frekvencije korišćenja (banke) i sl., a u nivou prvog sprata uslovi za implementaciju sadržaja nešto niže frekvencije korišćenja: poslovni i poslovno-uslužni sadržaji koji funkcionišu otvoreno, ali i u sistemu zakazivanja (frizer, stomatolog, itd).

- Strukturu prostora ove zone objekata formirati kao maksimalno fleksibilnu, deljivu prema potrebama, uz mogućnost obezbeđenja svih potrebnih uslova i pratećih sadržaja u skladu sa potrebama konkretne namene koja nije unapred poznata.
- Poželjno je obezbediti primaran pristup sa najfrekventnijih javnih pešačkih komunikacija „sa ulice“, ali i iz unutrašnjosti bloka, budući da takva dispozicija podiže nivo atraktivnosti i kvaliteta korišćenja prostora i pruža mogućnost za formiranje aktivnih mikro ambijenata.
- Projektantsko rešenje mora da obezbedi mogućnost minimalne čiste visine komercijalno-poslovnog prostora od 320 cm, kao i implementaciju instalacionih sistema i opreme najvišeg ranga.
- Prizemlja novih objekata maksimalno povezati sa okolnim prostorom i postojećim sadržajima u okruženju.
- Komercijalno-poslovnu zonu objekata u ambijentalnom smislu, koncipirati kao reprezentativnu i transparentnu.

Konkretne namene komercijalno-poslovnog segmenta nove izgradnje, kao što je navedeno, nisu unapred definisane, izuzev obaveze da se obezbede uslovi za implementaciju sadržaja SPA centra sa teretanom, ukupne površine oko 300m², koji treba da ima pristup iz unutrašnjosti bloka, sa nivoa prizemlja, s tim da se ukupna površina može organizovati u okviru prizemlja i dela prve podzemne etaže.

PARTER

- Unutrašnjost bloka rasteretiti pomoćnih zgrada i uz uređenje i ozelenjavanje unutarblokovskog prostora, predvideti i opremanje urbanim mobilijarom u skladu sa karakterom ambijenta i konceptom predloženog rešenja nove izgradnje.
- Uzevši u obzir poziciju bloka koja omogućava veze sa parkovskom celinom „Manjež“ i pjacetom trga Slavija, kao i potencijal njihovog međusobnog povezivanja, preporučuje se organizacija parternog uređenja - otvorenih prostora, pešačkih tokova i zelenih površina bloka, kao otvorenog gradskog prostora u režimu javnog korišćenja. Poželjno je planirati pasaže kojima će se omogućiti komunikacija i javno korišćenje unutarblokovskog prostora.
- Sadržaje i oblikovanje parternog uređenja bloka predvideti i koncipirati sa akcentom na urbani karakter prostora kome pripadaju.
- Parterno uređenje projektovati u skladu sa smernicama datim u poglavlju *4.3.8. Smernice i preporuke za slobodne i zelene površine.*

PARKIRANjE

- Potrebe za parkiranjem vozila za novoplaniranu izgradnju rešavati u okviru pripadajuće građevinske parcele, u podzemnoj garaži, pre svega u zoni objekata.
- Maksimalna zauzetost podzemnom garažom je 85% površine parcele. Ukoliko je građevinska linija podzemne garaže izvan gabarita objekta, gornja kota ploče garaže na ravnom terenu mora biti usklađena sa kotom terena, nasuta zemljom i parterno uređena.
- Parking prostore projektovati u skladu sa smernicama datim u poglavlju *4.3.7.Smernice i preporuke za saobraćajne površine.*

4.3. Programski uslovi

4.3.1. Planirani kapaciteti izgradnje

Pregled planiranih namena površina u okviru konkursnog obuhvata

	Namena	Površina m²
ŠIRA ZONA OBUHVATA KONKURSA	Površina za mešoviti gradski centar (uključujući internu saobraćajnicu kroz blok)	**6723**
	Objekat Narodne banke Srbije	**5451**
	Saobraćajne površine	**6693**
	Ukupno šira zona	**18867**
UŽA ZONA OBUHVATA KONKURSA	Površina za mešoviti gradski centar	**5676**
	Interna/protivpožarna saobraćajnica sa parking prostorom	**1047**
	Ukupno uža zona	**6723**

Kapaciteti planirane izgradnje određeni su urbanističko-parametarskim uslovima i pravila građenja datim u poglavlju *4.2.4. Urbanističko-parametarske uslovljenosti i smernice.*

4.3.2. Obaveze u formiranju prostora

- Definisati volumetriju, osnovne elemente nivelacije i regulacije (vertikalne i horizontalne) i karakter buduće izgradnje novih sadržaja bloka, poštujući zadati konkursni okvir.
- Sve intervencije treba da budu usmerene ka očuvanju i unapređenju ambijenta. Nova izgradnja treba da ostvari integrativni odnos sa neposrednim okruženjem, da istaknu karakter ambijenta povezivanjem sa postojećim i ambijentalnim vrednostima sa jedne strane, i isticanjem savremenog poimanja prostora, sa druge strane.
- Specifičnost lokacije konkursnog obuhvata čini da planirana nova izgradnja učestvuje u remodelaciji više, na nivou grada značajnih, tematski različitih mikroabijenata: duž ulice Kralja Milana predstavlja deo reprezentativnog uličnog poteza od Resavske ulice do Trga Slavija, orijentacijom ka trgu Slavija, duž ulice Kralja Milutina predstalja formativni element Trga, a orijentacijom ka parku Manjež to je segment ulice Svetozara Markovića sagledIv sa velikih distanci iz pravca Nemanjine ulice. Sve planirane intervencije neophodno je sagledati u kontekstu neposrednog i šireg okruženja i kroz analizu svih kontekstualnih uticaja, vodeći računa o specifičnostima mikroabijenata u čijoj afirmaciji planirana nova izgradnja učestvuje, doći do odgovarajućih projektantskih rešenja.
- Preovlađujuću visinsku regulaciju nove izgradnje uskladiti sa objektima neposrednog okruženja duž ulice Kralja Milana (objekat hotela „Hilton“), kako bi se formirala uravnotežena visinska regulacija ovog poteza.
- Visinsku regulaciju novih objekata užeg konkursnog obuhvata usaglasiti sa visinom susednih postojećih objekata u bloku za koje se procenjuje da se neće rušiti, u smislu adekvatnog visinskog povezivanja karakteristično za predmetnu zonu grada, bilo uzevši u obziri aktuelnu visinu postojećih objekata, bilo uz planiranje njihove dogradnje.
- Urbanističko-arhitektonsko rešenje celine užeg konkursnog obuhvata formirati na način da da „uspostavi odnos“ sa postojećim objektom NBS oblikovno, kao i kroz horizontalnu i vertikalnu regulaciju, posebno vodeći računa o segmentu koji učestvuje u formiranju trga Slavija, kao vizuelno izrazito istakunt artikulativni element.

- Vertikalna i horizontalna regulacija buduće izgradnje duž ulice Kralja Milana, kao i u zoni Slavije, mora da obezbedi afirmaciju vizure na Hram Svetog Save.
- Definisati mogućnosti i modele međusobnog povezivanja novoplaniranih formi i objekata sa postojećom fizičkom strukturom u zoni užeg konkursnog obuhvata za koju se procenjuje da se neće rušiti (nivelaciono, oblikovno, tretmanom prizemlja...)
- Arhitektonsko-urbanističko rešenje i oblikovanje objekta i prostora treba da je u duhu i sa karakteristikama savremene arhitekture.
- Očuvati kontinuitet postojećih formiranih uličnih frontova.
- Primarni zahtevi organizacije prostora u segmentu javnog korišćenja su mogućnost raznovrsnog korišćenja, laka orjentacija, jednostavnost i efikasnost organizacije prostora namenjenog komunikacijama.
- Pešačke površine kao mesta zajedničkih komuniciranja predstavaljaju najvitalnije elemente zone Slavije. Konkursnim rešenjem treba obezbediti uslove za održanje i afirmaciju ovog resursa. U građenju programske koncepcije treba težiti da se sa ulične strane obezbedi struktura sadržaja koja će u kontinuitetu generisati tipološki, socijalno i ekonomski broj korisnika adekvatan kapacitetu i značaju predmetne lokacije.
- Sadržaje i oblikovanje parternog uređenja bloka predvideti i koncipirati sa akcentom na urbani karakter parternog uređenja, kako po pitanju oblikovanja tako i po pitanju sadržaja.
- Saobraćajna matrica iz važeće planske dokumentacije, data u konkursnoj dokumentaciji, predstavlja fiksni element za konkursno rešenje. Kolski pristup predmetnom prostoru je moguć iz ulica Svetozara Markovića i Kralja Milutina. Kolski pristup nije dozvoljen iz Ulice Kralja Milana.
- Predloženim rešenjem ne sme se ugroziti zelenilo u granicama šireg konkursnog obuhvata i mogućnosti njegovog unapređenja, što se odnosi pre svega na drvorede duž ulica Kralja Milana, Svetozara Markovića, Kralja Milutina i Nemanjine.
- Omogućiti primenu materijala adekvatnih fizičkih, funkcionalnih i ekoloških karakteristika, u skladu sa programskim i eksploatacionim potrebama namene i propisima u smislu bezbednosti i infrastrukturno opremanje na najvišem nivou.
- Svi pristupi, manevarski i komunikacioni prostori treba da obezbede uslove za nesmetano kretanja u skladu sa standardima pristupačnosti za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

4.3.3. Preporuke u formiranju prostora

- Afirmacija kvaliteta urbanog koncepta monumentalnog gradskog poteza od Kalemegdana, preko Terazija do Slavije sa naglaskom na urbanitetu gradskih ambijenata.
- Uklapanje u koordiniranu seriju atraktivnih prostora koji u ukupnoj koncepciji održavaju i afirmišu celinu Slavije.
- Dinamičnost fizičkih struktura i prostorna artikulacija na principima „klasičnih“ blokova, organizacija prostora koja omogućava fleksibilnost sadržaja i prostorna koherentnost raznorodnih fizičkih struktura i funkcionalna celovitost različitih sadržaja.
- Očuvanje karaktera „gradske“ ulice koja predstavlja integracioni element u matrici Beograda.
- Urbanistička organizacija prostora treba da na makro i mikro planu afirmiše specifičnost ovog dela grada.
- Podrazumeva se da sve intervencije na ovom potezu budu reprezentativne, da imaju jedinstven karakter pojedinih segmenata poteza, u saglasju sa celinom.
- Treba težiti da se zadrži intenzivnost i uzbidljivost Slavije u smislu vizuelnih karakteristika i načina funkcionisanja, što se manifestuje kako u vrsti i odnosu prisutnih sadržaja, tako i u arhitektonskim karakteristikama, kroz dinamičke odnose fizičkih struktura, vizuelne i oblikovne kontraste itd.
- Odnos regulacione i građevinske linije, kao komponenta identiteta prostora, se u aktuelnom stanju predmetnog prostora i neposrednog okruženja, poklapaju i formiraju blokove sa ivičnom izgradnjom jasne horizontalne artikulacije, što treba da predstavlja bitan element za uspostavljanje kontinuiteta u intervencijama za izgradnji novih objekata.
  Preporučuje se transformacija uže zone konkursnog obuhvata planiranjem nove izgradnje obostrano uzidanih objekata na regulacionoj liniji i formiranjem kompaktnog bloka.
- Afirmacija makro i mikro vizura.

4.3.4. Urbanističko-parametarske uslovljenosti i smernice

Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte	
osnovna namena površina	Mešoviti gradski centar Odnos stanovanje : poslovanje 0 - 80% : 20% - 100% U prizemlju planiraniranih objekta obavezni su komercijalni sadržaji
indeks zauzetosti parcele	Indeks zauzetosti („Z“) na parceli je do 60%, izuzetno 70% - ukoliko je procenat komercijalnih sadržaja veći od 50% od ukupne BRGP Indeks zauzetosti ugaonih objekata može biti uvećan za 15%
indeks izgrađenosti parcele	Indeks izgrađenosti („I“) na parceli je do 4.0 Indeks izgrađenosti ugaonih objekata može biti uvećan do 15%
visina objekta	Maksimalna visina venca objekta je 32.0m, a maksimalna visina objekta je 37.0m, što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+8+Ps. Maksimalna visina objekata (u odnosu na širinu ulice): ⌈ 1.5 širina ulice ⌈ Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, merodavno je rastojanje između građevinskih linija
izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli	Osnovni gabarit objekta treba biti postavljen na regulacionu liniju Građevinska linija podzemnih delova objekta (garaže i sl.) može se poklapati sa granicama parcele, a maksimalno zauzeće podzemnih etaža je do 85% površine parcele
rastojanje od bočne granice parcele	Za objekte ili delove objekta koji su povučeni od bočne granice parcele važe sledeća pravila: Minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih prostorija na bočnim fasadama, (parapet otvora 1.6m) od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/5 visine objekta Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih ili poslovnih prostorija na bočnim fasadama, od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/3 visine objekta
rastojanje objekta od bočnog susednog objekta	Rastojanja od susednog objekta primenjuju se kao provera i eventualna korekcija rastojanja od bočnih granica parcele, odnosno kada je na susednoj parceli objekat dobrog boniteta, ali na manjem rastojanju od dozvoljenog: Minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama, (parapet otvora 1.6 m) od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/3 visine višeg objekata Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/2 visine višeg objekata
rastojanje od zadnje granice parcele	Rastojanje građevinske linije planiranog objekta prema zadnjoj liniji parcele je minimalno 1/2 visine objekta. Za ugaone parcele primenjuju se rastojanja od bočnih granica parcele i rastojanja od bočnih susednih objekata.
minimalno međusobno rastojanje objekata na istoj parceli	Ukoliko naspramni objekti imaju otvore na fasadama međusobno rastojanje je najmanje 2/3 visine višeg objekta. Ukoliko naspramni objekti nemaju otvore na fasadama međusobno rastojanje je najmanje 1/2 visine višeg objekta.
kota prizemlja	Za objekte, koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje), kota prizemlja je maksimalno 0.2m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote
zelene i slobodne površine	Minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 40%, izuzetno 30%, ukoliko je procenat komercijalnih sadržaja veći od 50% od ukupne BRGP

Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte	
	Minimalan procenat zelenih površina na parceli u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili etaža) je 10%;

Navedeni urbanistički parametri i smernice dati su prema PGR-u Beograda. Detaljna prostorno-programska provera, koja je predmet ovog konkursa, za cilj ima i da se ustanovi nivo urbanističkih parametara afirmativan za predmetni prostor. U tom smislu, konkursnim rešenjem potrebno je prostorno preispitati PGR-om predviđene kapacitete i pravila građenja.

Eventualna odstupanja od PGR-om zadatih vrednosti u smislu većih od maksimalno propisanih urbanističkih parametrara ili manjih od minimalno dozvoljenih rastojanja, uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama objekta ili parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu obrazložiti u konkursnom rešenju.

4.3.5. Smernice i preporuke za odnos prema graditeljskom i kulturnom nasleđu

Područje Slavije pripada području opšte urbane obnove, što podrazumeva kombinovanu primenu integrativne konzervacije, urbane obnove i uređenja prostora, usaglašeno prema obimu i nivou vrednosti graditeljskog nasleđa.

Predmetni blok pripada zoni ambijenata u izgradnji sa preporukom za saniranje postojećeg stanja većim obimom intervencija (zamena građevinskog fonda lošeg bonteta, nova izgradnja neizgrađenog prostora, interpolacija i sl.)

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS”, broj 71/94), prostor u okviru konkursnog obuhvata nije utvrđen za kulturno dobro, ne nalazi se u okviru prostorne kulturno - istorijske celine i ne nalazi se u okviru prethodno zaštićene celine. Prema dopisu Zavoda za zaštitu spomenika kulture (broj R20/21 od 20.01.2021.) izdatim za potrebe izrade novog Plana detaljne regulacije, napominje se da se deo predmetnog bloka nalazi u okviru celine „Zapadni Vračar“ koji je bio upisan u Evidenciju nepokretnosti koji uživaju prethodnu zaštitu. „Imajući u vidu da su se mere zaštite na predmetnoj celini u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima primenjivale do 25.12.2020.god., obaveštavamo Vas da u ovom trenutku nije potrebno pribavljanje uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite na predmetnom prostoru.“

U okviru bloka između ulica: Nemanjine, Svetozara Markovića, Kralja Milana i Kralja Milutina nema objekata od neposrednog interesa za očuvanje, odnosno koje bi sa aspekta zaštite kulturnog nasleđa bilo obavezno zadržati.

Objekti u ulici Svetozara Markovića br. 43, 47 i 49 predstavljaju segment istorijskog ambijenta Beograda, u važećem PDR-u valorizovani kao ambijentalna vrednost i kao takvi se mogu zadržati u postojećem stanju izgrađenosti uz mogućnost rekonstrukcije, restauracije, revitalizacije, kao i dogradnje do maksimalne visine venca , pre svega ka unutrašnjosti parcele u cilju usklađivanja i povezivanja novoplanirane izgradnje i postojećih objekata u okviru bloka.

4.3.6. Smernice i preporuke za oblikovanje

Uslovljava se savremeni arhitektonski izraz u oblikovanju novih objekata, uz poštovanje nasleđenih vrednosti. Preporučuje se jedinstveno rešenje oblikovanja bloka, kako bi se izbegle parcijalne intervencije koje bi mogle narušiti celovitost i atraktivnost uličnog fronta. Podrazumeva se da sve intervencije na predmetnom bloku budu reprezentativne, da imaju jedinstven karakter, bez unifikacije. U pogledu oblikovanja objekata zahteva se originalnost u autorskom izrazu. Posebnu pažnju treba posvetiti materijalima spoljne obrade.

Novu fizičku strukturu treba formirati kao deo kompaktnog bloka koji se određenim elementima povezuju u celinu visokih estetskih vrednosti. Potrebno je primeniti koncepte koji su ekološki opravdani i energetski ekonomični.

Sve intervencije na lokaciji treba da budu primerene njenom značaju u strukturi grada. Pažljivim planiranjem i usklađivanjem elemenata koji formiraju volumetriju celog bloka treba težiti što afirmativnijem odnosu prema vrednostima okruženja. Višespratne objekte u ulici Svetozara Markovića (P+7+Pk) i Kralja Milutina (P+5+Pk), kao postojeću prostornu dominantu bloka ne treba tretirati kao reper za planiranje buduće gradnje.

S obzirom da je potez uz Nemanjinu ulicu već definisan, bez mogućnosti intervencije, novom gradnjom u preostalom delu bloka treba težiti ujednačavanju visinske regulacije bloka.

4.3.7. Smernice i preporuke za saobraćajne površine

Kolski saobraćaj

Kolske pristupe kompleksu, uključujući i ulaz/izlaz u podzemnu garažu moguće je predvideti isključivo iz ulica Svetozara Markovića i Kralja Milutina, na minimalnoj udaljenosti 15m od raskrsnice (mereno od regulacione linije poprečne ulice). Pri projektovanju kolskih pristupa iz ulice Kralja Milutina voditi računa o postojećem stajalištu za taksi vozila koje se planira za zadržavanje. Kolski pristup parcelama iz ulice Kralja Milana nije dozvoljen.
Kolske pristupe dimenzionisati u zavisnosti od širine ulice sa koje se pristupa, planirane namene i vrste vozila koje će opsluživati sadržaje (putničko, teretno/dostavno, vatrogasno...) tako da budu zadovoljeni uslovi prohodnosti, odnosno da svako vozilo može ući i izaći sa parcele hodom unapred bez dodatnog manevrisanja u zoni ulice.

U situaciji očekivane primene sistema za kontrolu pristupa parceli, obavezno obezbediti pretprostor na pripadajučoj parceli, tako da vozilo koje čeka pristup ne ometa funkcionisanje saobraćaja na okolnoj uličnoj mreži.

Potrebe za parkiranjem vozila za novoplanirane objekte rešavati u okviru pripadajuće građevinske parcele u zoni objekata, u podzemnoj garaži.
Maksimalna zauzetost podzemnom garažom je 85% površine parcele. Ukoliko je građevinska linija podzemne garaže izvan gabarita objekta, gornja kota ploče garaže na ravnom terenu mora biti usklađena sa kotom terena, nasuta zemljom i parterno uređena.

Garažu planirati u više podzemnih nivoa u cilju zadovoljenja kapaciteta parkiranja prema potrebama planirane izgradnje i u skladu sa normativima. Organizaciju prostora garaže, u smislu dimenzija parking mesta i manevarskog prostora u odnosu na ugao parkiranja, kapaciteta i maksimalnih distanci evakuacionih puteva za korisnike, projektovati u skladu sa propisima, što između ostalog podrazumeva:

- Svetlu čistu visinu garaže (računajući od poda do najniže tačke instalacionih elemenata) od minimum 2,20 m;
- Upravna parking mesta (pod uglom od 90˚) predvideti sa dimenzijama ne manjim od 2,5m x 5,0m;
- Za stambene i stambeno-poslovne objekte sa više od 10 stambenih jedinica, od ukupnog broja parking mesta obezbediti minimalno 5% parking mesta za osobe sa invaliditetom propisanih dimenzija: za upravno parkiranje minimum 3,7m x 4,8m, odnosno 5,9m x 5,0m za dva spojena PM.

Ulaze/izlaze u podzemnu garažu predvideti u adekvatnom broju i adekvatnih kapaciteta u skladu sa propisima, što između ostalog podrazumeva:

- za srednje garaže minimalno jedan dvosmerni ulaz/izlaz ili dva jednosmerna (jedan ulaz, jedan izlaz):
- za velike garaže minimalno dva dvosmerna ulaza/izlaza.

Savladavanje visinskih razlika - ulaz/izlaz u garažu i između nivoa garaže predvideti rampama, nagiba, karakteristika i kapaciteta u skladu sa propisima, što između ostalog podrazumeva:

- da su kolske rampe za pristup garaži projektovne iza trotoara, odnosno iza regulacione linije
- nagib rampe za putnička vozila od maksimum 12% za otvorene, odnosno 15% za zatvorene / grejane rampe;
- nagib rampe za teretna vozila maksimalno 9%;
- minimalnu širinu saobraćajne trake u jednom smeru kod pravih rampi za kretanje putničkih vozila od 2,75m;
- proširenje saobraćajne trake na krivinama u slučaju kružnih rampi;
- za garaže gde se očekuje velika izmenjivost vozila preporuka za širinu jednosmerne saobraćajne trake je 3,0m.

Normativi za parkiranje

PLANIRANA NAMENA	NORMATIVI ZA DEFINISANjE MINIMALNOG BROJA PARKING MESTA
stanovanje	**1.5 PM po stanu***
komercijalni sadržaji	1PM na 50m² prodajnog prostora trgovinskih sadržaja 1PM na 60m² NGP administrativnog ili poslovnog prostora 1PM na 2 postavljena stola sa 4 stolice ugostiteljskog objekta 1PM na 2-10 kreveta hotela u zavisnosti od kategorije 1PM na 50m² prodajnog prostora šoping molova, hipermarketa 1PM na 3 istakačka mesta za stanice za snabdevanje gorivom +1PM na 25m² kafea/restorana+1PM na 0,5 radna mesta na liniji za pranje ili negu vozila 1PM na 50m^2 korisnog prostora poslovnih jedinica ili 1PM po poslovnoj jedinici, za slučaj kad je korisna površina poslovne jedinice manja od 50 m²
infrastrukturni objekti i kompleksi	na pripadajućoj parceli u zavisnosti od tehnološkog procesa

***Zbog atraktivnosti lokacije, potrebno je da se obezbede veći kapaciteti za parkiranje od datih na osnovu normativa iz PGR-a.

U Pratećoj konkursnoj dokumentaciji: III SMERNICE NADLEŽNIH INSTITUCIJA, priloženi su komplenti *Uslovi Sekretarijata za saobraćaj Gradske uprave grada Beograda*

Pešački saobraćaj

S obzirom na atraktivnost lokacije i planirane sadržaje i kapacitete, očekuju se intenzivni pešački tokovi. Pešačke površine (staze i trotoari) su sastavni elemenat poprečnog profila obodnih gradskih saobraćajnica. Pored površine duž saobraćajnih pravaca, pešačka kretanja planirati i kroz otvorene i zelene površine bloka.
Pešačke površine projektovati u skladu sa *standardima pristupačnosti* za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

4.3.8. Smernice i preporuke za slobodne i zelene površine

Pejzažno oblikovanje i uređenje treba da doprinese identitetu novog prostora zajedno sa planiranom strukturom objekata. Zelene površine parternog uređenja bloka treba planirati tako da ne predstavljaju usputne veće ili manje vakuume. Blizina parka Manjež koji predstavlja posebnu vrednost u širem prostornom smislu, kao i nova pjaceta na trgu Slavija daju dodatni kvalitet prostoru i svrsishodno je koncipirati parterno uređenje bloka na način da obezbedi kontinualnu povezanost i uključenje ovih površina kao aktera u smislu sadržaja i aktivnosti koje je u njima moguće organizovati.
Unutrašnjost bloka osmisliti i planirati tako da postane sastavni organski deo javnog parteranog tkiva, a ne „zelena aplikacija“, te da se na taj način kompleksnost i višestruka namena ovog bloka afirmiše i kvalitativno podigne na viši nivo.

- Minimalni procenat slobodnih površina na parceli je 40%, izuzetno 30%, ukoliko je procenat komercijalnih sadržaja veći od 50% od ukupne BRGP
- Minimalan procenat zelenih površina na parceli u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili etaža) je 10%;
- Očuvati postojeće ozelenjene površine i kvalitetne vegetacije na parceli i naglasiti dekorativni karakter zelenih površina;
- Planirati reprezentativne i školovane sadnice visoke drvenaste vegetacije (listopadna i četinarska), lisno dekorativne i cvetne forme listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonsko cveće i travnate površine;
- Predvideti 1-2% pada terena (zastrtih površina) čime se omogućava normalna drenaža površinskih voda ka okolnom poroznom zemljištu ili kišnoj kanalizaciji, za šta je neophodno obezbediti drenažne elemente (zemljane rigole, rigole-kanalete, kanali);
- Krovne površine, završne i niže etaže, ako je moguće urediti kao ozelenjene krovne terase, a preporuka je da se ukoliko postoje prostorni uslovi, izvrši sadnja kvalitetnih školovanih sadnica lišćara u kasetama

orijentacione veličine 2,5 x 2,5 m. Ozelenjavanje ravnih krovova nadzemnih objekata treba da bude na minimalno 30 cm zemljišnog supstrata;

- Ukoliko zbog podzemnih etaža nije moguće formirati potreban procenat slobodnog tla za ozelenjavanje, propisanu količinu zelenila, nadomestiti u okviru krovnih zelenih površina, vertikalnim ozelenjavanjem i postavljanjem dekorativnih žardinjera.
- Saobraćajne komunikacije i trgove vizuelno naglasiti zelenilom, drvoredima i uličnim travnjacima. Otvorene prostore moguće je obogatiti vodenim površinama (vodena ogledala, fontane, mlaznice u pločniku). Materijale za staze i platoe i vrtno-arhitektonske elemente uskladiti sa primenjenim materijalima na objektima.

U Pratećoj konkursnoj dokumentaciji: III SMERNICE NADLEŽNIH INSTITUCIJA, priloženi su komplenti *Uslovi JKP Zelenilo Beograd*

4.3.9. Smernice za infrastrukturu

U okviru objekta potrebno je predvideti sve standardne prostorije i prostore za implementaciju svih instalcionih sistem koje u skladu sa standardom, ovaj tip objekat azahteva: instalacije za snabdevanje i odvođenje vode, elektro, telekomunikacione i signalne instalacije, instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije u skladu sa propisima o tehničkoj sigurnosti, protivpožarnoj zaštiti i zaštiti čovekove sredine.
Sa stanovišta infrastrukturnog opremanja, za predmetne sadržaje moguće je obezbediti priključenje na komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, telekomunikaciona, vodovodna, kanalizaciona, toplovodna) u potrebnom kapacitetu.

4.3.10. Smernice u odnosu na prirodne uslove

Pošto se radi od izgrađenom gradskom području, prirodni uslovi dolaze slabije do izražaja. Ipak, bitna karakteristika predmetnog područja je prirodno ulegnuće među grbenima u centru Beograda koje mu daje osobinu prirodnog centra i na taj način predodređuje ulogu saobraćajne raskrsnice i slivanja niza drugih tokova.
Reljef omogućuje lak pristup sa svih strana, inženjersko-geološke karakteristike ne postavljaju posebna ograničenja za izgradnju. Razvijanje objekata poprečno u odnosu na izohipse je najpovoljnije sa aspekta inženjerske geologije i paraleno sa pravcem pružanja osnovnih struja vetrova.
Konkursno područje u zoni ulice Kralja Milutina i delom, Kralja Milana je direktno izloženo jugoistočnom vetru, tj. košavi koja duva tokom cele godine (prosečnom brziom od 25 do 45 km/h, i olujnim udarima do 130 km/h). Severni i severozapadni vetrovi su najizraženijii u zimskom periodu, a njima je zona ulice Svetozara Markovića direktno izložena.

Pri formiranju prostornog rešenja, potrebno je položajem objekta, posebno za stambenu namenu, obezbediti povoljne uslove insolacije.
Primarni kriterijum za određivanje međusobnog položaja zgrada u odnosu na uslove insolacije je dužina bačene senke. Uslovi insolacije su promenljivi u toku godine i tokom dana. Polazeći od činjenice da je sunčano zračenje najpotrebnije i najprijatnije u zimskim danima i to oko podnevnih časova kada je vazduh najprozračniji, dolazi se do zaključka da bi kao merilo za rastojanje između zgrada, trebalo uzeti dužinu bačene senke u zimskom solisticiju, između 10 i 14 časova.
Kao kriterijum za insolaciono rastojanje između naspramnih zgrada uzima se da stambene prostorije imaju u zimskom periodu najmanje 2 sata osunčavanja. Potrebno je voditi računa i o insolaciji slobodnih i zelenih površina.

5. KRITERIJUMI ZA OCENU RADOVA

Pored poštovanja i zadovoljenja uslova iz programa i konkursnog zadatka, te usklađenosti konkursnog rešenja sa datim urbanističkim uslovima i preporukama, žiri će vrednovati konkursne radove na osnovu sledećih opštih kriterijuma:

- Karakter i kvalitet unapređenja urbanog identiteta područja u kontekstu neposrednog i šireg okruženja;
- Programska i ekonomska opravdanost predloženog rešenja;
- Jasan prostorni koncept, prepoznatljiv u osnovnoj ideji;

- Distribucija namena i sadržaja u prostoru, funkcionalnost predloženog rešenja;
- Urbanističko-arhitektonsko oblikovanje i ambijentalne karakteristike rešenja celine i karakterističnih delova;
- Odnos prema kontekstu, graditeljskom i kulturnom nasleđu;
- Ekonomičnost rešenja u izvođenju i eksploataciji;
- Pristup u skladu sa principima održivosti (ekološki i energetski održiva rešenja, očuvanje i unapređenje kvaliteta životne sredine);
- Sprovodljivost rešenja u skladu sa konkursnim uslovima;
- Uverljivost argumentacije – jasnoća saopštavanja kroz grafičke priloge.

6. PRAVILA KONKURSA

6.1. Uslovi za učešće na konkursu

Pravo učešća na konkursu, u skladu sa čl. 28. Pravilnika o načinu i postupku za raspisivanje i sprovođenje urbanističko-arhitektonskog konkursa *(„Službeni glasnik RS“, broj 31/2015)*, imaju fizička lica sa stečenom visokom stručnom spremom iz oblasti arhitekture bez obzira na njihovu teritorijalnu pripadnost i njihove lične osobine ili pravna lica koja imenuju lice sa stečenom visokom stručnom spremom iz oblasti arhitekture.

Učesnici konkursa imaju slobodu da u svoje timove, uključe stručnjake iz drugih struka koji bi svojim stručnim stavovima i znanjima doprineli unapređenju konkursnih rešenja, kao i studente.
Učesnik na konkursu ne može biti lice koje je neposredno angažovano na pripremi i sprovođenju Konkursa, odnosno ukoliko je u srodstvu ili neposredno sarađuje sa istim, kao ni lice koje je u upravi ili je zaposleno kod organa koji raspisuje Konkurs.

Obavezni uslovi za učešće na konkursu:
- Konkursni rad mora biti dostavljen na vreme i na način utvrđen raspisom konkursa.
- Konkursni rad mora biti izrađen na način tehničko-oblikovne obrade i sadržati sve delove određene raspisom konkursa.

6.2. Uslovi za sprovođenje konkursa

Konkurs se raspisuje u skladu sa Pravilnikom o načinu i postupku za raspisivanje i sprovođenje urbanističko-arhitektonskog konkursa *(„Službeni glasnik RS“ br. 31/2015)*, (u daljem tekstu: Pravilnik).
Svaki učesnik konkursa koji je preuzeo konkursnu dokumentaciju stiče pravo učešća na konkursu.
Predajom rada svaki učesnik prihvata propozicije ovog konkursa.

6.3. Sadržaj konkursnog rada - zahtevanih konkursnih podloga i dokumentacije

Učesnici su obavezni da konkursni rad predaju u elektronskoj formi, a detaljna uputstva za imenovanje dokumenata i način označavanja konkursnih priloga, data su u poglavlju 6.4.

Sadržaj konkursnog rada obuhvata:

1. Grafičke priloge - 2D
2. Grafičke priloge - 3D
3. 3D animaciju
4. Svesku sa tekstualnim i grafičkim prilozima
5. Mali plakat za elektronsku izložbu

Konkursni rad i svi prilozi koji se podnose uz konkursni rad moraju biti sastavljeni na srpskom ili na engleskom jeziku.

Svi učesnici su obavezni da u okviru konkursnog elaborata dostave sledeću dokumentaciju:

1. **GRAFIČKI PRILOZI – 2D prikazi:**

   1.1. Konkursno područje u kontekstu šireg okruženja

   - Konceptualni plan R = 1:1000

   1.2. Kompozicioni plan - plan fizičkih struktura i njihovih prostornih odnosa
   (širi konkursni obuhvat)

   - Situacioni prikaz (sa bačenim senkama) R = 1:500

   1.3. Prostorno – programsko rešenje konkursnog područja
   (uži konkursni obuhvat)

   - Plan sklopa - obeležen razmeštaj namena na osnovi kompleksa, spratnost izgrađenih struktura, kolske i pešačke trase, pristupi podzemnim i nadzemnim ulazima u objekte, nivelaciono rešenje R = 1:250
   - Situacioni prikaz rešenja partera - parterno uređenje, rešenja saobraćajnih površina (pešačkih, kolskih, stacionarnih) i uređenja zelenih površina R = 1:250

   1.4. Urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje
   (uži konkursni obuhvat)

   - Osnove podzemnih etaža, osnova prizemlja, osnova mezanina i sl., osnova tipskog sprata, osnova poslednje etaže i ostalih karakterističnih etaža R = 1:250
   - Karakteristični preseci kompleksa sa obuhvatom silueta susednih objekata i ambijenata na trasi preseka R = 1:250
   - Karakteristični izgledi kompleksa sa obuhvatom izgleda susednih objekata i ambijenata na trasi izgleda R = 1:250

2. **GRAFIČKI PRILOZI - 3D prikazi:**

   2.1. 3D prikazi kompleksa sa obuhvatom susednih ambijenata i objekata po nahođenju konkurenta od kojih su obavezna dva, i to:

   - Prikaz kompleksa iz pravca Trga Slavija.
   - Prikaz kompleksa iz pravca ulice Kralja Milana prema Trgu Slavija

   2.2. 3D prikazi karakterističnih ambijenata u kompleksu po nahođenju konkurenta

3. **3D ANIMACIJA**
   u trajanju do jednog minuta

   Napomena: Grafički prilozi – 2D prikazi, Grafički prilozi – 3D prikazi predaju se kao fajlovi u *.pdf* formatu, a ne u formi plakata.

4. **SVESKA SA TEKSTUALNIM I GRAFIČKIM PRILOZIMA**
   u *.pdf* formatu, dimenzija 29.7x21cm (A4), horizontalno orijentisanih stranica (landscape), sa ilustracijama u rezoluciji 150 *PPI*.

   Sveska treba da sadrži:

   - Obrazloženje rešenja, do najviše 1000 reči, kao dopuna grafičkim prilozima. Obrazloženje treba da bude pregledno struktuirano i pripremljeno prema traženim ciljevima i kriterijumima koje sadrži Program;
   - Popunjene tabele date u konkursnoj dokumentaciji - Bilansi kapaciteta i ostvarenih urbanističkih parametara po namenama i funkcionalnim celinama i ukupni bilansi kapaciteta ostvareni konkursnim rešenjem;
   - Sve grafičke priloge svedene na A4 format.

5. MALI PLAKAT ZA ELEKTRONSKU IZLOŽBU

u *.jpg* formatu, dimenzija 1920x1440 piksela u RGB sistemu, horizontalno orijentisan, sa ilustracijama u rezoluciji 150 *PPI*.

Učesnici su slobodni da odaberu jedan ili više priloga (na jednom plakatu) za koje smatraju da su najadekvatniji za ovu svrhu. Na plakatu treba napisati šifru rada. Ovaj prilog takođe mora biti anoniman.

Svi gore navedeni elementi i prilozi konkursnog elaborata, tekstualni i grafički prilozi navedenog sadržaja, predstavljaju obavezne delove konkursnog rada. Radovi koji ne sadrže gore navedene i zahtevane elemente i priloge neće biti razmatrani.

6.4. Oprema konkursnog rada

Svi grafički prilozi, svaki list u svesci i plakati moraju biti označeni sa jedinstvenom šifrom u gornjem desnom uglu svakog lista (Arial font, Bold, veličine 50pt za grafičke priloge, odnosno 24pt za svesku). Jedinstvena šifra se obavezno sastoji od dva slova i pet arapskih brojeva, koje bira autor. Listovi treba da budu označeni rednim brojevima u donjem desnom uglu. Font tekstova u svesci je Arial, veličine 11pt.
Jezik konkursa je srpski ili engleski.

Konkursni rad se predaje u jednom ili dva zapakovana/komprimovana foldera (elektronski *.zip*), isključivo nazvani izabranom šifrom od pet arapskih brojeva i dva slova.

Prvi zapakovan („zipovan“) folder, ne veći od **25 MB**, treba da sadrži:

- GRAFIČKE PRILOGE – 2D i GRAFIČKE PRILOGE - 3D, definisane u poglavlju 6.3 pod 1. i 2., u *.pdf* formatu;
- SVESKU, dimenzija 29.7x 21cm (A4), definisanu u poglavlju 6.3. pod 4., u *.pdf* formatu;
- MALI PLAKAT ZA ELEKTRONSKU IZLOŽBU, definisan u poglavlju 6.3. pod 5., u *.jpg* formatu.

Drugi zapakovan („zipovan“) folder, ne veći od **25 MB**, se može dostaviti odvojeno sa oznakom iste šifre uz dodatak reči ''animacija'' (npr. „AV12345_animacija“) i treba da sadrži:

- 3D ANIMACIJU u trajanju do 1 minuta

Učesnik konkursa predaje konkursni rad elektronski na link: https://konkurs-slavija-manjez.rs/

Krajnji rok za podnošenje konkursnih radova je .....**04.10.2021.godine do 23:59 časova (GMT +1)**.

Konkursni rad koga raspisivač nije primio u roku određenom za podnošenje konkursnih radova, odnosno koji je primljen po isteku dana i sata do kojeg se konkursni radovi mogu podnositi, smatraće se neblagovremenim i neće biti razmatran.
Svakom učesniku dozvoljava se predaja samo jednog konkursnog rada bez varijantnih rešenja.
Po isteku roka za podnošenje konkursnih radova, učesnik konkursa ne može da povuče niti da menja svoj konkursni rad.

6.5. Autorska koverta - sadržaj izjave konkurenata

Uz elektronsku predaju konkursnog rada, učesnik je obavezan poštom poslati zapečaćenu neprozirnu kovertu koja nosi naznaku **„AUTOR“** i koja je na poleđini označena izabranom šifrom rada od dva slova i pet arapskih brojeva, font Arial, Bold, 50. Koverta se šalje na adresu : **Društvo arhitekata Beograda, Kneza Miloša 7a/III, 11 000 Beograd, Republika Srbija.**
Na koverti ne sme pisati ime autora, da se ne bi narušila anonimnost.

U koverti treba da se nalazi:

- Tekstualni dokument u A4 formatu koji sadrži:
  - Korišćenu izabranu šifru od pet arapskih brojeva i dva slova;

- Ime/imena autora sa potpisima;
- Izjava o prihvatanju uslova konkursa;
- Ime i prezime lica ovlašćenog za zastupanje (može i ne mora biti jedan od autora);
- Elektronsku adresu za dostavljanje odluke žirija;
- Adresu i kontakt telefon;
- Izjavu u kojoj se autor ili autorski tim izjašnjava o tome da li želi da se na javnoj izložbi rad izloži pod šifrom (anonimno) ili pod imenom autora;
- Izjavu u kojoj se autor ili autorski tim izjašnjava o načinu raspodele nagrade u procentima, sa podacima i instrukcijama za uplatu za sva navedena lica;

- Odštampan mali plakat za elektronsku izložbu sveden na dimenziju 29.7x 21cm (A4), horizontalno orjentisan.

Krajnji rok za slanje koverte je..... **04.10.2021. godine do 23:59 časova (GMT +1).**

Osiguravanje anonimnosti prilikom slanja koverte „AUTOR" putem pošte, moguće je ostvariti:
- slanjem običnom poštom bez povratnice sa odgovarajućim brojem poštanskih markica (zavisno od zemlje pošiljaoca);
- otvaranjem poštanskog pretinca za prijem povratnice;
- slanjem putem usluge brze pošte (DHL, Fed Ex,…) sa napomenom za anonimno slanje (koverta „AUTOR" unutar koverte za slanje, na kojoj nema naznake šifre AUTORA).

6.6. Konkursni rokovi

Početak konkursnog roka/ datum oglašavanja..... **05.07.2021.godine**

Konkursna dokumentacija preuzima se besplatno sa veb stranice Društva arhitekata Beograda: www.dab.rs ili sa linka: https://konkurs-slavija-manjez.rs/
Pitanja u vezi konkursa učesnici mogu postaviti do kraja konkursnog roka.
Pitanja i zahtevi za dodatnim informacijama ili pojašnjenjima dostavljaju se isključivo preko zvanične internet stranice: https://konkurs-slavija-manjez.rs/

Odgovori žirija na postavljena pitanja, isključivo samo na pitanja u vezi sa raspisom i programom konkursa, objaviće se na zvaničnoj internet stranici Konkursa u roku od pet dana.

Krajnji rok za podnošenje konkursnih radova je.....**04.10.2021.godine do 23:59 časova (GMT +1).**

Objavljivanje rezultata konkursa.....25.10. 2021.godine do 23:59 časova (GMT +1).

Rezultati će biti objavljeni na internet strani Društva arhitekata Beograda: www.dab.rs i na https://konkurs-slavija-manjez.rs/

Nagrađeni i nenagrađeni radovi, u elektronskom formatu biće postavljeni na internet strani Društva arhitekata Beograda www.dab.rs i na https://konkurs-slavija-manjez.rs/ u roku od 30 dana od dana objavljivanja rezultata Konkursa. Uz sve radove biće objavljeni osnovni podaci (šifra rada, nagrada, ime(na) autora ukoliko drugačije nije naznačeno u prijavi za Konkurs.

6.7. Vrsta i visina nagrada

Ukoliko do utvrđenog roka pristigne najmanje 6 radova i ukoliko isti zadovoljavaju propozicije konkursa dodeliće se sledeće nagrade u ukupnom iznosu neto nagradnog fonda od 30.000,00 evra, prema sledećoj raspodeli:

- Prva nagrada 15.000,00 evra
- Druga nagrada 10.000,00 evra
- Treća nagrada 5.000,00 evra

Žiri će raspodelu nagrada izvršiti u svemu prema odredbama Pravilnika, sa mogućnošću i drugačije raspodele nagrada u okviru predviđenog nagradnog fonda.
Naručilac se obavezuje da će isplatu za izabrane i nagrađene konkursne radovi izvršiti prema odluci žirija, a u skladu sa Konkursnom dokumentacijom - raspisom u roku od 30 dana od dana potvrđivanja Odluke žirija od strane Naručioca.

6.8. Sastav žirija i izvestioci

Predsednik žirija:
prof.Ivan Rašković, arhitekta, Beograd, Srbija

Članovi žirija:
- prof.Krešimir Rogina, arhitekta, Zagreb, Hrvatska
- Simon Frommenwiler, arhitekta, Bazel, Švajcarska
  Suosnivač HHF Architects i predavač na Harvardskom fakultetu za dizajn
- Marko Stojčić, arhitekta, glavni urbanista grada Beograda, Srbija
- Vuk Đurović, arhitekta, Beograd, Srbija
- Milka Gnjato, arhitekta, Beograd, Srbija
- Tatjana Petrov,arhitekta, Beograd, Srbija

Izvestioci:
- Sanja Vranić, arhitekta, Beograd, Srbija
- Tamara Petrović, arhitekta, Beograd, Srbija

Sekretarijat konkursa:
Društvo arhitekata Beograda

6.9. Pravne i finansijske posledice za vrstu i visinu nagrade i uslovi zaštite autorskih prava i prenosa imovinskih prava autora na investitora

- Autor konkursnog rada je učesnik koji je izradio konkursni rad i time pod svojim imenom objavio autorsko delo činom predaje na konkurs. Autorski tim čine potpisnici konkursnog rada, koautori, i time nosioci svih zajedničkih autorskih prava.
- Predajom konkursnog rada autori (autorski tim) prenosi na Naručioca sva imovinska prava svih autora, vremenski i prostorno neograničena, ukoliko je predmetni rad nagrađen ili otkupljen.
- Nagrađeni i otkupljeni radovi mogu se koristiti u celini ili u delovima i kroz izradu planske i tehničke dokumentacije i biće prilagođeni situaciji na terenu, odnosno prostornim i tehničkim mogućnostima i ograničenjima, što podrazumeva da isti mogu biti menjani, prerađivani i dorađivani na način na koji to Naručiocu najviše odgovara, bez bilo kakve naknadne saglasnosti ili uslovljavanja od strane bilo kog od autora.
- Naručilac nema obavezu angažovanja autora kao vršioca izrade planske i tehničke dokumentacije.
- Ukoliko je potrebno i ukoliko postoji obostrani interes, Naručilac može konsultovati autore nagrađenih i otkupljenih radova tokom dalje razrade projekta, a autori će pružati konsultantske usluge u potrebnoj meri. Svaku eventualnu saradnju strane će regulisati posebnim ugovorom.

- Autori zadržavaju pravo na publikovanje svojih radova.
- Naručilac ima prava da koristi sve pristigle radove, da ih publikuje i promoviše rezultate konkursa.

PRILOZI UZ PROGRAM – PODLOGE I PRATEĆA DOKUMENTACIJA

I INFORMACIONI GRAFIČKI PRILOZI

- Granica konkursnog obuhvata sa pozicijama zadatih pravaca
- Ograničenja za konkursno područje

II GRAFIČKE DIGITALNE PODLOGE

- Digitalni katastarski plan
- Katastarsko-topografski plan
- Kopija plana vodova
- Ortofoto snimak
- Podloga za priloge u razmeri 1:1000 i 1:500
- Podloga za priloge u razmeri 1:250

III SMERNICE NADLEŽNIH INSTITUCIJA

- JKP Zelenilo Beograd
- Sekretarijat za Saobraćaj, Gradska uprava Grada Beograda
- Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda

IV IZVODI IZ VAŽEĆIH PLANSKIH DOKUMENATA

- PGR građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd celine I-XIX *(„Sl. list grada Beograda“ br. 20/16, 97/16, 69/17 i 97/17)*
- Plan generalne regulacije zelenih površina Beograda *(„Sl. list grada Beograda“ br.110/19)*
- PDR za blok između ulica Nemanjine, Svetozara Markovića, Kralja Milana (Srpskih vladara) i Kralja Milutina *(„Sl.list Grada Beograda” 53/15)*
- PDR područja između ulica: Kralja Milana, Resavske, Nemanjine i Svetozara Markovića, GO Savski venac *(„Službeni list grada Beograda“ br. 11/19, 65/12 – izmene i dopune)*
- PDR Trga Slavija, GO Vračar i Savski venac, *(„Službeni list grada Beograda“ br. 30/15, stavljen van snage u delu koji se sprovodi PGR-om Beograda)*
- Elaborat za rani javni uvid PDR-a za područje između ulica: Kralja Milana, Beogradske, Njegoševe i Svetozara Markovića *(Odluka o izradi PDR-a - „Službeni list grada Beograda“ br. 138/19)*

V FOTO I VIDEO DOKUMENTACIJA

- Fotografije lokacije
- Video snimci
- Istorijske fotografije

VI OSTALA DOKUMENTACIJA UZ PROGRAM

- Analize i studije razvoja Slavije
- Beograd u mapama i planovima od XVIII do XXI veka
- Prethodni konkursi na području Slavije
- Stari Detaljni urbanistički plan (1979.)

VII TABELE - Bilansi kapaciteta po namenama i funkcionalnim celinama i ukupni bilansi ostvareni konkursnim rešenjem

- Tabela 1. Bilansi površina i urbanistički parametri po namenama
- Tabela 2. Bilansi kapaciteta i urbanistički parametri po zonama (funkcionalnim celinama)

U Beogradu, 05.07.2021.

Žiri u sastavu :

Predsednik žirija:
prof.Ivan Rašković, arhitekta, Beograd, Srbija
Članovi žirija:
prof.Krešimir Rogina, arhitekta, Zagreb, Hrvatska
Simon Frommenwiler, arhitekta, Bazel, Švajcarska
Marko Stojčić, arhitekta, glavni urbanista grada Beograda
Vuk Đurović, arhitekta, Beograd, Srbija
Milka Gnjato, arhitekta, Beograd, Srbija
Tatjana Petrov,arhitekta, Beograd, Srbija