

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА
Бр: 047/18
05.02.2019 год.
Београд
Калемегдан Београд 14

PC ART д.о.о.

Ул. Страхињића Бана бба
11 000 Београд

Предмет: Урбанистички пројекат за архитектонско-урбанистичку разраду објекта на к.п. бр. 5076 КО Врачар, у Улици Ресавска бр. 25 у Београду

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 1966/18 од 23.05.2018. године и допуном наведеног захтева заведеном под бр. 1966/18 од 26.12.2018. године обратили сте се захтевом за издавање услова из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за архитектонско-урбанистичку разраду објекта на к.п. бр. 5076 КО Врачар, у Улици Ресавска бр. 25 у Београду.

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања будућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Све интервенције на к.п. 5076 КО Врачар, у Улици Ресавска бр. 25 у Београду, планирати у складу са овим условима и одредницама важећег планског основа - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16), имајући у виду да је предметни простор део целине **Источни Врачар** (ев. лист бр. 7.3. од 25.12.2017.године), која ужива статус добра под претходном заштитом.
- На предметној к.п. 5076 КО Врачар је могуће планирати нову изградњу којом се довршава започета трансформација уличног потеза. Нов објекат својим архитектонским и ликовним изразом треба да допринесе артикулацији уличног низа и истакне вредности простора и амбијента.
- Однос габарита и волумена планираног објекта мора бити пажљиво простудирани, како у односу на суседне објекте, тако и у односу на читав блок у чијем се оквиру планира, тако да се нова изградња прилагоди постојећим вреднованим објектима, локацији, ширем контексту и топографији терена.
- Пажљиво уклопити планирану нову изградњу са постојећим објектима имајући у виду да се планира обострано узидани објекат. Висину дела објекта оријентисаног ка улици дефинисати у односу на висину вишег суседног објекта у Ресавској улици, усаглашавањем висине венца на регулацији, у циљу формирања висински уједначеног уличног низа објеката.
- Објекат планирати као ауторску архитектуру, савременог архитектонског рукописа и обликовања, добро уклопљену у архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности

постојећег окружења, тако да учествује у акцентовању његових вредности и афирмацији локације. Применити савремене материјале природних карактеристика, сведеног колорита и геометријске структуре.

- Изнад последње етаже на регулацији могуће је планирати две повучене етаже уколико је одредницама важећег плана таква интервенција дозвољена. Повучене етаже формирати каскадним повлачењем фасадног платна и позиционирати их тако да се уклопе са повученим етажама суседног објекта у Ресавској бр.23.
- Кров изнад повучене етаже решити као раван непроходни кров или вишеводни кров минималног нагиба за покривач од лима.
- Планирати озелењавање и партерно уређење отвореног простора парцеле у складу са наменом и функцијом предметне локације.
- Гаражирање решити у оквиру парцеле, на начин да планирани улаз/излаз из гараже не ремети колске и пешачке токове.
- Обезбедити доступност објекта и простора особама са инвалидитетом и отежаним кретањем, применом важећих техничких прописа и стандарда.
- Планиране интервенције не смеју ни на који начин нарушити амбијенталне вредности, физички и функционални интегритет, стабилност, безбедност и приступачност суседних објекта и простора као дела града, који поседује културно-историјске и архитектонско-урбанистичке вредности.
- Планираним интервенцијама не смеју се нарушити постојеће визуре и сагледавање потеза Ресавске улице.
- Уколико се на предметној к.п. 5076 КО Врачар планирају било какви земљани радови, обавеза инвеститора је да о почетку истих благовремено обавести овај Завод, како би се обезбедио археолошки надзор.
- Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон), обезбеди неопходна финансијска средства за обављање сталног археолошког надзора и заштитних археолошких интервенција, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање археолошког материјала и остатака откривених у току изградње, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове се обавезује да Заводу за заштиту споменика културе града Београда достави један примерак техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола.

Образложење

Са аспекта заштите и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон) предметна локација, к.п. 5076 К.О. Врачар, у Улици Ресавска бр. 25 у Београду се налази у оквиру заштићене зоне цивилног насеља и некрополе

археолошког налазишта **Антички Сингидунум**, које је утврђено за културно добро (Решење бр. 176/8 од 30.06.1964.године), као и целине **Источни Врачар** (ев. лист бр. 7.3. од 25.12.2017.године), која ужива статус добра под претходном заштитом.

Према препоруци Завода за заштиту споменика културе града Београда (наш допис бр. 0471/18 од 14.09.2018.године) да се за израду пројекта распише архитектонско-урбанистички конкурс, Инвеститор је организовао позивни Конкурс за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5076 К.О. Врачар у Ресавској бр. 25 у Београду.

Директор

Оливера Вучковић
Оливера Вучковић



Доставити:

- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству

Обрађивачи:

Јасна Цветић, дипл. инж. арх.

Оливера Петровић, прост. планер

Александар Гавовић, дипл. инж. арх.

Александар Божовић, дипл. ист. ум.

6. II 2019.
Bojana Tere

BITARN

PC ART д.о.о.

Ул. Страхињића Бана 66а
11 000 Београд

Предмет: Урбанистички пројекат за архитектонско-урбанистичку разраду објекта на к.п. бр. 5075 КО Врачар, у Улици Мишарска бр. 3 у Београду

Дописом упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. Р3974/18 од 15.10.2018. године и допуном наведеног захтева заведеном под бр. Р3974/18 од 26.12.2018. године обратили сте се захтевом за издавање услова из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за архитектонско-урбанистичку разраду објекта на к.п. бр. 5075 КО Врачар, у Улици Мишарска бр. 3 у Београду.

На основу анализе коју је Завод за заштиту споменика културе града Београда извршио поводом вашег захтева, закључено је да се приликом дефинисања будућих интервенција које ће бити сагледане кроз израду Урбанистичког пројекта, морају поштовати следећи услови:

- Циљ свих интервенција на предметној к.п. 5075 КО Врачар треба да буде очување и унапређење споменичких вредности простора, као дела целине **Источни Врачар** (ев. лист бр. 7.3. од 25.12.2017.године), која ужива статус добра под претходном заштитом. У том смислу фокус треба да буде на сагледавању ширег просторног оквира и акцендовању постојећих вредности целине, карактера и амбијента уличног потеза који је, приликом планирања и пројектовања предметне интервенције, потребно у највећој могућој мери очувати.
- Све интервенције на к.п. 5075 КО Врачар, у Улици Мишарска бр. 3 у Београду, планирати поштујући одреднице важећег планског основа - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр.20/16), узимајући у обзир да се максимални параметри дати планским документом, у циљу што бољег повезивања на релацији наслеђене вредности - планиране интервенције, не морају достићи, али не смеју бити прекорачени.
- Могуће је планирати нов објекат на к.п. 5075 КО Врачар, уколико том интервенцијом не би биле нарушене вредности простора и амбијента.
- Однос габарита и волумена постојећих објеката дуж уличног потеза и нове изградње, мора се пажљиво простудирати тако да се нова изградња прилагоди постојећим вреднованим објектима, локацији, ширем контексту и топографији терена.
- Пажљиво уклопити планирану нову изградњу са постојећим објектима имајући у виду да се планира обострано узидани објекат. Висину дела објекта оријентисаног ка улици дефинисати у односу на висину суседних објеката у Мишарској улици, усаглашавањем венца на регулацији са венцима суседних објеката, уз могућа одступања до 1м, у циљу формирања висински уједначеног уличног низа објеката.

- Објекат планирати као ауторску архитектуру, савременог архитектонског рукописа и обликовања, добро уклопљену у архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности постојећег окружења, тако да учествује у акцентовању његових вредности и афирмацији локације. Применити савремене материјале природних карактеристика, сведеног колорита и геометријске структуре.
- Изнад последње етаже могуће је планирати повучену етажу, која у односу на претходну етажу мора бити повучена мин. 3 м, због уског профила улице.
- Кров изнад повучене етаже решити као раван непроходни кров или вишеводни кров минималног нагиба за покривач од лима.
- Планирати озелењавање и партерно уређење отвореног простора парцеле у складу са наменом и функцијом предметне локације.
- Гаражирање решити у оквиру парцеле, на начин да планирани улаз/излаз из гараже не ремети колске и пешачке токове.
- Обезбедити доступност објекта и простора особама са инвалидитетом и отежаним кретањем, применом важећих техничких прописа и стандарда.
- Планиране интервенције не смеју ни на који начин нарушити амбијенталне вредности, физички и функционални интегритет, стабилност, безбедност и приступачност суседних објекта и простора као дела града, који поседује културно-историјске и архитектонско-урбанистичке вредности.
- Планираним интервенцијама не смеју се нарушити постојеће визууре и сагледавање овог вредног микро амбијента.
- Уколико се на предметној к.п. 5075 КО Врачар планирају било какви земљани радови, обавеза инвеститора је да о почетку истих благовремено обавести овај Завод, како би се обезбедио археолошки надзор.
- Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон), обезбеди неопходна финансијска средства за обављање сталног археолошког надзора и заштитних археолошких интервенција, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање археолошког материјала и остатака откривених у току изградње, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.
- Током израде Идејног и Пројекта за грађевинску дозволу препоручена је сарадња са стручном службом Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- У оквиру своје надлежности, Завод за заштиту споменика културе града Београда ће остварити увид у спровођење мера техничке заштите током радова на објекту.
- Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове се обавезује да Заводу за заштиту споменика културе града Београда достави један примерак техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола.

Образложење

Са аспекта заштите и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон) предметна локација, к.п. 5075 КО Врачар, у Улици Мишарска бр. 3 у Београду се налази у оквиру заштићене зоне цивилног насеља и некрополе

археолошког налазишта Антички Сингидунум, које је утврђено за културно добро (Решење бр. 176/8 од 30.06.1964.године), као и целине Источни Врачар (ев. лист бр. 7.3. од 25.12.2017.године), која ужива статус добра под претходном заштитом.

Препорука Завод за заштиту споменика културе града Београда (наш допис бр. 0853/18 од 29.10.2018.године) је да се за потребе израде пројекта распише архитектонско- урбанистички конкурс. Сходно томе, Инвеститор је организовао позивни Конкурс за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 5075 К.О. Врачар у Мишарској бр. 3 у Београду, чиме је учесницима ограничена могућност дефинисања начина уклапања новог објекта у постојећи контекст и корекција волуметрије и висине објекта у складу са постојећим вредностима и стањем на терену.



Доставити:

- Наслову
- Архиви
- Рачуноводству

Обрађивачи:

Јасна Цветић, дипл. инж. арх.

Оливера Петровић, прост. планер

Александар Гавовић, дипл. инж. арх.

Бојана Ибрајтер Газибара, дипл. ист. ум.

6. II 2019.
Beaus Teju