



JKP „Зеленило-Београд“
Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд
Телефон/Факс: +381 11 66 76 776;
Матични број: 07066597
ПИБ: 101511244
е-mail: info@zelenilo.rs
web: www.zelenilo.rs

Број: 49/220
Датум: 18.08.2025.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Немањина 22-26
Београд
ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-11/2025

Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу Научно истраживачког кампуса БИО4, на грађевинској парцели J1.1 (КО Кумодраж, целе к.п.: 412/3, 411/2, 411/1, 410, 409, 412/1, 412/2, 413/1, 413/3, 1560, 1559, 1577/128, 1563/1, 1563/2, 1562, 1561, 413/2, 414/1, 490/5, 415/1 и дела к.п.: 1577/129, 1558/1, 373, 372/1, 372/2, 371, 368/2, 370, 376, 374) која се налази на углу улица Војводе Степе и Булевара Пеке Дапчевића, КО Кумодраж, Београд

Прилози:

- Главна свеска 0 - Идејно решење
- Свеска 1 - Пројекат архитектуре
- Копија плана
- Извод из катастра водова
- графички прилози

Плански основ

Просторни план подручја посебне намене „БИО4 кампус“ (Сл.Гласник 82/24), (у даљем тексту: Просторни план)

Постојеће стање

На простору обхваћеном предметним планом не постоје јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило-Београд“, осим зелене површине у регулацији саобраћајница - зелена разделна острва на раскрсници улица Војводе Степе и Булевара Пека Дапчевића.

Знатан део простора је обрастао вишеспратном вегетацијом (дрвеће и жбуње), на коме је присутно више стотина стабала дрвећа (лишћари и четинари), претежно вредних заштите. На појединим деловима, вегетација има шумски карактер. Релјеф је на подручју Плана изражен, а терен је на великом нагибу.



Планирано стање

На грађевинској парцели J1.1 (КО Кумодраж, целе к.п.: 412/3, 411/2, 411/1, 410, 409, 412/1, 412/2, 413/1, 413/3, 1560, 1559, 1577/128, 1563/1, 1563/2, 1562, 1561, 413/2, 414/1, 490/5, 415/1 и дела к.п.: 1577/129, 1558/1, 373, 372/1, 372/2, 371, 368/2, 370, 376, 374) која се налази на углу улица Војводе Степе и Булевара Пеке Дапчевића, КО Кумодраж, Београд, планирана је изградња Научно истраживачког кампуса БИО4.

Услови

Постојећу високу вегетацију је потребно детаљно снимити, валоризовати, ревитализовати и квалитетну вегетацију инкорпорирати у што већој мери у планирано решење. Приликом формирања пешачких и колских путева уважити постојеће дрвеће.

За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру.

У регулацији јавних саобраћајних површина формирати линеарне елементе зеленила (дрвореде и травне баштице) који имају улогу локалних коридора зелене инфраструктуре.

Приликом формирања планираних траса дрвореда и реконструкције постојећих, потребно је поштовати следеће услове:

- омогућити прегледно и безбедно одвијање саобраћаја;
- омогућити нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- обезбедити визуелну и функционалну заштиту контактних зона, биоеколошко и естетско обликовање простора;
- садњу дрворедних стабала усагласити са подземним инсталацијама поштујући минималне удаљености;
- избор врста прилагодити станишним условима, пре свега условима појачаног загађења саобраћајем;
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5-10 m);
- растојање стабала (дебла) од објеката не би требало да буде мање од 3-7 m у зависности од избора врста;
- користити школоване саднице лишћара, мин. висине 3,5 m стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm;
- обавезна је вертикална заштита садница, а на месту где је мора да се примени касетна садња - обезбедити и хоризонталну заштиту;
- обезбедити физичку заштиту дебла младих дрворедних стабала од механичких оштећења и временских непогода;
- поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану;
- обавезна је израда Пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат урадити на ажурној геодетској подлози, на основу локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација;
- током извођења радова неопходно је присуство надлежних служби ЈКП "Зеленило – Београд";
- сеча дрворедних стабала може се извршити само на основу одобрења Комисије за сечу надлежне градске управе.



Планирана је засена планираних паркинг простора дрворедним садницама - свако треће паркинг место код управног паркирања, а свако друго код косог паркирања, према условима који важе за подизање дрвореда. На местима на којима није могуће обезбедити травне баштице за садњу дрворедних садница, применити касетну садњу минималне ширине отвора 1,2 m x 1,2 m са хоризонталном и вертикалном заштитом.

Поред наведеног, планирати затрављивање и садњу ниских полеглих декоративних форми зеленила у зони зелених површина у регулацији улице (у средњој разделној траци, ивичним разделним тракама).

Поред декоративне функције, садни материјал мора да буде отпоран на микроклиматске услове, да има већу способност апсорпције штетних издувних гасова, да има брз пораст, да буде постављен тако да омогући нормално одвијање саобраћаја.

У делу планираних саобраћајница где због просторних ограничења није могућа садња дрвећа, користити алтернативне видове озелењавања (жардињере, издигнута острва, зелени зидови и сл.).

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

Остварити визуелну интеракцију изграђених објекта и зелених површина.

С обзиром да је планирана фазна изградња, свака фаза мора да представља заокружену функционалну целину вазано за зелене површине.

Параметре за слободне и зелене површине дати у складу са истим, дефинисаним у правилима грађења у Просторном плану и то:

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели износи 50%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта) износи 20% површине парцеле.

Према јавним саобраћајницама формирати заштитни зелени појас према следећим правилима:

- појас мора да буде компактан и вишеспратан (комбинација дрвенастих и жбунастих врста)
- састав мора да буде мешовит (листопадна и зимзелена вегетација)
- избор врста ускладити и са заштитно-изолационом функцијом појаса
- у заштитној зони далековода користити компактне жбунасте врсте
- посебну пажњу посветити карактеристикама терена - користити адекватне биоинжењерске мере у заштити његове стабилности;
- површине на којима се очекују интензивнија кретања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми вегетације;
- у случају формирања депанданса (за децу запослених у кампусу) резервисати простор у складу са нормативом - минимална површина игралишта 5 m²/детету и минимална затрављена површина 3 m²/детету (укупно 8 m²/детету), уз услове да биљни материјал у непосредном окружењу овог простора не сме има токсичне делове, бодље, не сме да буде са списка најпознатијих алергена, медоносан или да има друге карактеристике које могу да изазову нежељене ефекте;
- уколико окућница факултета представља и поље практичне наставе студената, дозвољено је формирање арборетума, леја и огледних површина;
- у заштитној зони далековода није дозвољена садња високе дрвенасте вегетације;
- садни материјал мора бити одгајан у расадницима, прилагођен природним и створеним условима средине;
- при избору биљних врста дати предност врстама са већим транспирационим капацитетом и дужим вегетационим периодом; користити биљке са одређеним санитарним деловањем



- (фитонцидне и бактерицидне врсте); користити дрвеће које је издржљиво у градским условима, бржег пораста, као и оно које је отпорније према болестима; избегавати алергене и инвазивне врсте;
- обавезна је засена паркинг простора школованим садницама дрвећа - свако треће паркинг место, у складу са условима за формирање дрвореда датим у под одељку 4.2.1 Саобраћајне површине;
 - надземни и подземни објекти на којима се планира кровно зеленило као део архитектонског обликовања морају да имају добре статичке особине кровне конструкције и трајну, квалитетну хидроизолацију; попречан пресек надслоја мора да садржи: дренажни, филтер слој и слој супстрата који је у код подземних објеката има минималну дебљину 80 см, а код надземних 30 см;

Параметрен за слободне и зелене површине за планиране објекте инфраструктуре применити у складу са истим дефинисаним у Просторном плану.

Идејна решења функционалних целина за које је обавезна верификација од стране надлежне Комисије за планове, морају да садрже и приказе уређења слободних и зелених површина у складу са правилима овог просторног плана.

Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта.

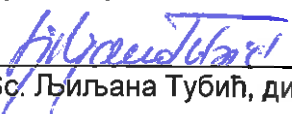
Засторе планирати од квалитетних материјала, безбедних за кретање у свим временским условима.

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

Трасе и прикључке инсталација ускладити са позицијом стабала у дрвореду у контактној зони и високе вегетације на предметној парцели уколико се планира, тако што ће се обезбедити прописана међусобна растојања која износе за: водовод 1.5 m, канализацију 2.5 m, гасовод 1.5 m, ПТТ 1 m, електроинсталације 1-2 m и топлотовод 2 m. Растојање се рачуна од ивице роње до осе стабла.

Обавезна је израда пројекта - Спољно уређење са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем, синхрон планом подземних инсталација и Главним грађевинским пројектом.

Стручни сарадник:


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

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Мирјана Штулић, дипл. инж. пејз. арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ