

ГРАД БЕОГРАД
ЈКП ГРАДСКЕ ПИЈАЦЕ, Београд
и
ДРУШТВО АРХИТЕКАТА БЕОГРАДА
ДРУШТВО УРБАНИСТА БЕОГРАДА

Расписују општи јавни анонимни архитектонско-урбанистички конкурс за израду:
идејног архитектонског решења реконструкције Каленићеве пијаце са простором Вишке улице
и анкетног урбанистичког решења блока између улица: Курсулине, Максима Горког, Вишке и Његошеве у Београду

Београд, маја 2006. године

1. ОПШТИ УСЛОВИ

1.1. Општи конкурсни услови

Расписивач:
Град Београд
ЈКП Градске пијаце, Београд

Организатор:

У име и за рачун инвеститора:
Друштво архитеката Београда

Карактер конкурса

По врсти конкурс је општи јавни.
Према задатку конкурс је архитектонско - урбанистички.
По облику конкурс је једностепени.
Према начину и предаји рада конкурс је анонимни.

Предмет и циљ конкурса

Предмет конкурса је архитектонско-урбанистичко решење комплекса Каленићеве пијаце са приступним тргом на локацији Вишке улице и анкетно урбанистичко решење блока између улица Курсулине, Максима Горког, Вишке и Његошеве у Београду.

Повод

Конкурс се ради у циљу провере функционалних и просторних могућности подручја и сагледавања оптималних решења ради израде урбанистичког пројекта и реконструкције и изградње Каленићеве пијаце.

Циљ конкурса је:

- Предлог адекватног архитектонског решења изградње новог објекта пијаце (делом надткривеног, делом затвореног пијачног простора и пратећих садржаја)
- Решење саобраћаја: приступа пијаци, снабдевање и превоз робе, стационарни саобраћај, доступност јавном превозу и пешачке комуникације.
- Предлог анкетног урбанистичког решења приступног платоа (трга) функционално повезаног са простором пијаце, сквером (код раскрснице улица Крунска, Голсвортијеве и Милешевске) и зеленим површинама испред зграде општине Врачар.

Конкурсним задатком се предвиђа:

- тотална реконструкција постојеће пијаце према условима датим програмом и програмским елементима урађеним у Урбанистичком заводу , условима Завода за заштиту споменика културе града Београда и Инжењерско-геолошким условима.

Задатак конкурса

Задатак конкурса је израда идејног архитектонског решења реконструкције Каленићеве пијаце са тргом на позицији Вишке улице и анкетног урбанистичког решења уређења блока између улица Курсулине, Максима Горког, Вишке и Његошеве у Београду.

Конкурсни услови

Конкурс је расписан у складу са Правилником о спровођењу конкурса из области архитектуре и урбанизма Савеза архитеката Србије и Правилником Друштва урбаниста Београда о спровођењу конкурса .

Предајом рада сваки учесник прихвата пропозиције овог конкурса.

Право учешћа на конкурсима имају сви чланови струковних организација архитеката и урбаниста Републике Србије .

Подлоге

Конкурсни материјал учесници конкурса могу подићи или наручити код: Друштва архитеката Београда, Кнеза Милоша 7, уз уплату износа од 1.500,00 динара на рачун број: 355-1015085-91 Друштво архитеката Београда са назнаком „конкурс за Каленићеву пијацу“.

На конкурс могу учествовати само они аутори који су званично подигли оригиналне подлоге.

2. САДРЖАЈ КОНКУРСНОГ РАДА

Учесници су обавезни да у оквиру конкурса доставе следећу документацију:

- 2.1. Текстуално образложење са рекапитулацијом остваривих капацитета и површина у 10 примерака , са свим умањеним графичким прилозима.
 - на макс.8 куцаних страна, у А3 формату .
- 2.2. Графички део
 - Ситуациони планP = 1 : 500
- 2.3. Саобраћајна шема пешачког и колског саобраћајаP = 1 : 500
- 2.4. Архитектонско решење :
- Основе подземних етажа P = 1: 200
 - Основа приземних етаже објеката.....P = 1 : 200
 - Основе свих спратних етажа објеката.....P = 1 : 200
 - Основа крова P = 1 : 200
 - Релевантни пресеци кроз објекте..... P = 1 : 100
 - Сви изгледи објекатаP = 1 : 200
 - Технолошка шема функционисање пијаце за све нивое.....P = 1 : 200
 - 3 Д модел екстеријера и ентеријера
 - Табела са рекапитулацијом остварених површина
 - Слободан прилог по избору .
 - за потребе штампе каталога радова потребно је доставити графичке прилоге решења на ЦД-у (не веће од 20 x 20 цм у 300 dpi , може jpg., eps. или tif.).

3. ОПРЕМА КОНКУРСНОГ РАДА

- 3.1. Графички прилози се достављају на формату 100 x 70 цм, или сведени на овај формат.
- 3.2. Сви прилози морају бити означени шифром од пет бројева у горњем десном углу.
- 3.3. Листови треба да буду означени бројевима у доњем десном углу.
- 3.4. Сви графички прилози морају бити упаковани у непрозирну ролну или мапу на чијој унутрашњој страни мора бити списак свих прилога. На омоту се налази само шифра.
- 3.5. Уз рад се прилажу две коверте са шифром у горњем десном углу, један са знаком „АУТОР“ са процентуалном расподелом, средстава од награде ако има више од једног аутора, друга са знаком „АДРЕСА ЗА ПОВРАТАК РАДА“ , и сагласност за откуп и сагласност да се на изложби радова објави име аутора у случају да није међу награђенима, као и ЦД за каталог.

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДАЈЕ УЧЕСНИЦИМА:

- Распис са Пропозицијама и Програмом конкурса
- Програмски елементи за конкурс

- Графички део (дигитализовано) :
 - катастарска подлога
 - катастар подземних инсталација
 - радна катастарска- топографска подлога са регулацијом улице Максима Горког
 - катастарска-топографска подлога за уже подручје конкурса (парцела пијаце и Вишке улице)
 - графички прилог 1
 - графички прилог 2
 - графички прилог 3
 - фотодокументација

5. РОКОВИ

Конкурс почиње да тече од 27.05.2006.године.

Рок за предају радова је 31.08.2006.године до 15,00 часова у просторијама Друштва архитеката Београда, Београд, Кнеза Милоша 7/III.

Радови послати поштом морају стићи на адресу Друштва архитеката Београда 31.08.2006.године до 15,00 часова . Радови који стигну после овог рока неће бити разматрани.

Учесници могу постављати питања Жирију до 23.06.2006.године. Постављена питања слати на адресу расписивача Друштво архитеката Београда, Београд, Кнеза Милоша 7 или на факс број 011/3239-754.

Одговоре Жирија на постављена питања расписивач ће послати свим учесницима до 30.06.2006.године.

Жири ће завршити са доношењем одлуке о најбољим радовима до 15.09.2006.године.

Одржавање изложбе радова са каталогом и дискусијом, биће у року од 10 дана од доношења одлуке Жирија о награђеним радовима.

6. НАГРАДЕ

6.1. Уколико до утврђеног рока пристигне најмање 10 радова који одговарају пропозицијама конкурса доделиће се следеће награде у нето износу:

- ПРВА НАГРАДА450.000,00 динара
- ДРУГА НАГРАДА.....250.000,00 динара
- ТРЕЋА НАГРАДА150.000,00 динара
- 2 Откупа од по100.000,00 динара

- 6.2. Жири ће расподелу награда и откупа извршити у свему према одредбама Правилника о конкурсима из области архитектуре и урбанизма, са могућношћу и другачије расподеле награда у оквиру предвиђеног наградног фонда.
- 6.3. Награђени и откупљени радови постају власништво инвеститора који их може користити у целости или у појединостима.

7. ЖИРИ КОНКУРСА :

- Ђорђе Бобић , дипл.инг.арх., Главни архитекта града , председник Жирија
- Стеван Мићић, дипл.инг.арх., председник Планске Комисије Скупштине града
- Слађана Момчиловић, дипл.инг.арх., представник ЈКП Градске пијаце
- Огњен Ђуровић, дипл.инг.арх., представник ЈКП Градске пијаце
- Александра Тилингер, дипл.инг.арх., представник Урбанистичког завода града Београда
- Светлана Иванчевић, дипл.инг.арх., представник Завода за заштиту споменика културе града Београда
- Зорица Савичић, дипл.инг.арх., представник Друштва архитеката Београда
- Влада Славица, дипл.инг.арх., представник Друштва архитеката Београда
- Зоран Ђукановић, дипл.инг.арх., представник Друштва урбаниста Београда

Известиоци:

- Зоран Солујић, дипл.инг.арх., представник УЗБ
- Светлана Батарило, дипл.инг.арх., представник ДУБ-а

Секретар: Бранко Тошић, секретар Друштва архитеката Београда

Жири, и секретара конкурса именовано је расписивач конкурса.

Жири може по потреби ангажовати стручњаке из појединих области за оцену специфичних решења с тим што они немају право гласа.

8. РАД ЖИРИЈА И КРИТЕРИЈУМИ

Жири ће вредновати конкурсне радове према следећим оквирним критеријумима:

- Поштовање услова расписа и програма конкурса ;
- Концепт решења примерен значају локације;
- Функционалност решења пијаце;
- Савремене тенденције у обликовању градских простора и савремено саобраћајно решење.;
- Однос предложеног решења према окружењу.
- Рационалност и економичност понуђеног решења.

Жири неће разматрати радове који су одступили од Пропозиција и Програма конкурса.

9. ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА И АУТОРА НАГРАЂЕНИХ РАДОВА

Првонаграђено решење ће бити основа за израду Урбанистичког пројекта.

Првонаграђени рад стиче право даљег учествовања у изради техничке документације.

Израда главног извођачког пројекта ће бити поверена радној организацији путем тендера а аутор првонаграђеног решења ће бити члан тендерске Комисије.

10. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ У СЛУЧАЈУ СПОРА

Жири неће разматрати радове који су одступили од изричитих условљености датим у програму и пропозицијама конкурса.

У случају спора надлежна је арбитражна комисија Друштва архитеката Београда.

У другом степену надлежности је Суд части Савеза архитеката Србије.

У трећем степену надлежан је редовни суд у Београду

У Београду, маја 2006.године

Жири конкурса:

Ђорђе Бобић , дипл.инг.арх., председник Жирија , с.р.

и чланови :

Стеван Мићић, дипл.инг.арх., с.р.
Слајана Момчиловић, дипл.инг.арх., с.р.
Огњен Ђуровић, дипл.инг.арх., с.р.
Александра Тилингер, дипл.инг.арх., с.р.
Светлана Иванчевић, дипл.инг.арх., с.р.
Зорица Савичић, дипл.инг.арх., с.р.
Влада Славица, дипл.инг.арх., с.р.
Зоран Ђукановић, дипл.инг.арх., с.р.

Предлог програмских елемената за конкурс за реконструкцију пијаце "Каленић" и уређење контактнoг блока према Курсулиној улици

Предмет и циљ

Предмет конкурса је архитектонско решење комплекса Каленићеве пијаце са приступним тргом према Вишкој улици и урбанистичко решење дела контактнoг блока између Вишке и Курсулине. Конкурс се ради у циљу провере функционалних и просторних могућности подручја и сагледавања оптималних решења ради израде урбанистичког пројекта.

У односу на постојеће стање, очекује се:

- Формирање архитектонски савремено обликованог, наткривеног, делом затвореног, пијачног простора-градске тржнице, просторно-функционално инкорпорираног у наслеђену урбану матрицу, уз очување идентитета простора и карактера Каленићеве пијаце као једног од значајних места у мапи града, у техничком, технолошком и еколошком погледу усклађеног са актуелним стандардима Европске Уније.
- Решавање стационарног саобраћаја, првенствено у функцији нове градске тржнице, уз познавање и уважавање постојећих саобраћајних проблема који у овом делу града кулминирају управо суперпонирањем изражених саобраћајних кретања и потреба за паркирањем.

Обухват

(Графички прилог бр.1.)

Простор Каленићеве пијаце налази се на парцели 1412/1 КО Врачар, између улица Максима Горког, Његошеве и Вишке.

Простор будућег приступног трга заузима део парцеле Вишке улице, 4927 КО Врачар (јавно грађевинско земљиште), према згради Општине Врачар и стамбеним солитерима.

Целокупни простор који је предмет архитектонског и урбанистичког конкурса обухваћен је улицама Курсулином, Максима Горког и Његошевом.

Површина парцеле пијаце до нове регулације улица износи око 1,02 ха.

Површина целокупног простора до нове регулације улица износи око 1,74 ха.

Просторни контекст

Природне карактеристике

Каленићева пијаца се налази на ободу централне зоне града, приближно у геометријском центру најгушће настањене београдске општине Врачар. Растојање од најудаљенијих делова општине до Каленићеве пијаце износи од 1350м до 1600м, што је чини најпрометнијом пијацом за промет прехранбене робе у граду.

Налази се на горњем заравњеном делу београдске греде на надморској висини од 140м. Од ње се терен благо спушта на све стране, изузев према Црвеном крсту, куда се пружа вододелница правцем улице Саве Ковачевића (Милешевске).

Карактеристике локалног поднебља су јаке летње врућине, са температурама и изнад 40° Целзијуса, и јаки ветрови зими, са максималном брзином доминантног југоисточног ветра-кошаве од 30 м/секунди, што обезбеђује добро природно проветравање. Загађеност ваздуха првенствено потиче од моторних возила, с обзиром на интензитет саобраћаја.

Инжењерскогеолошке карактеристике

На основу наменски урађеног елабората од стране ИМС бр.430-2213 од 02.03.2006. год, који је користио фонд постојеће документације, добијени су општи подаци који омогућавају сагледавање склопа терена, оријентациони ниво подземне воде и др. у мери која задовољава потребе конкурса.

Према геотехничком моделу конструкцију терена чине следећи литотипови: насута тло, хумизирани површински слој, лесоиди, погребена земља, заглињене прашине, прашинасто песковите глине и лапоровите глине.

Ниво подземне воде у зони Каленићеве пијаце и шире посматрано, формиран је на релативно променљивој дубини од 5.0-8.0 м што је условљено променљивошћу дебљине слојева, њиховим положајем и хидрогеолошким својствима заступљених средина.

Према постојећој микросеизмичкој реонизацији предметни простор се налази у зони 7 степена МЦС скале са коефицијентом сеизмичности $K_s = 0.025$.

▪ **Створене карактеристике**

Изграђени физички оквир комплекса пијаце дуж ободних улица чине стамбене зграде претежне спратности П+4, П+4+ПК, од којих су неке, првенствено у Улици Максима Горког, у новије време надзидане. У приземљима зграда су локали, продавнице, услужне делатности...

У погледу висинске регулације, доминирају три солитера у блоку између Курсулине и Вишке улице (арх.Алексеј Бркић): зграда Општине Врачар спратности П+10, и стамбени објекти спратности П+11. Зграде су делимично међусобно повезане анексима у денивелацији чија позиција отежава попречне пешачке комуникације.

Укупним волуменом, у оквиру фронта блока према пијаци, између улица Мутапове, Његошеве и Владе Зечевића, доминира пословни објекат Дирекције за грађевинско земљиште, спратности П+5.

Од Каленићеве пијаце, дуж Мутапове улице, отвара се директна визура на Храм Св.Саве.

Из прилазног правца дуж Улице Максима Горког, сагледава се угаони објекат на раскрсници Максима Горког и Његошеве.

Историјски контекст

Каленић пијаца је једна од најзначајнијих и најважнијих београдских пијаца.

Неодвојиви је део Врачара. "Врачар", према постојећим изворима, најстарији је назив одређеног дела Београда, и потиче из 1440. године као назив места на коме је турски султан Мурат II за време опсаде Београда примио угарске посланике. Врачарско поље помиње се као место на којем су Карађорђеви устаници 1806. године савладали Турке.

Из драгоценог документа са потписом Франца Јанкеа, урађеног за потребе изградње првобитне Цркве св. Марка 1842. године јасно се уочава ортогонални систем постављених улица и подела на Западни и Источни Врачар.

Источни Врачар је подразумевао простор између данашњег Булевара ослобођења, Улице краља Милана, Улице кнеза Милоша, Булевара краља Александра, Каленићеве пијаце и храма Светог Саве.

На месту данашње пијаце до половине XIX века били су пашњаци, виногради, баште и њиве. Сталних житеља није било али су баштовани, виноградари и пастири подизали колибе које су им служиле као привремена склоништа од временских непогода.

Првог новембра 1926. године градска управа је затворила Велику пијаци а саградила три нове-Зелени венац, Каленића гумно и Јованову пијаци. Каленић пијаца је изграђена на имању Влајка Каленића.

После I светског рата донети регулациони планови развоја, тада периферних делова града, отпочели су са парцелисањем простора. На утринама су никле куће и започето је просецање улица.

Даљи развој овог подручја помиње 1933. годину када се формирала Пијачна управа и сама пијаца проширила новим бројем тезги. До 1948. године на пијаци је била калдрма, а тада је поплочана добровољним радом активиста Народног фронта. У наредном периоду завршено је покривање јавних тезги око целе пијаце и постављена је жичана ограда.

Данас Завод за заштиту споменика културе града Београда третира искључиво аутентичне пијачне објекте из 1926. године, пре свега пијачне капије и припадајуће објекте који су под режимом предходне заштите.

Плански контекст

▪ Претходни урбанистички планови студије, конкурси...

Простор Каленићеве пијаце први пут је плански обухваћен и дефинисан Генералним планом Београда из 1923.год., којим је планирана локална пијаца са објектима атријумског типа, на основу којег је и изграђена и почела са радом 1926.године.

Генералним планом Београда из 1950.год, Регулационим планом општине Врачар из 1968.год, ДУП-ом "Трансверзале III" из 1970.год., ГУП-ом Београда из 1972.год., и Програмом изградње и уређења градских пијаца и тржних центара у Београду за период 1972-1985. године, уз концепт изградње трансверзале, простор Каленићеве пијаце континуално је третиран као простор градске пијаце или тржног центра.

Именама и допунама ГУП-а из 1985. год., концепција изградње трансверзале, као моћне саобраћајнице на потезу од Маршала Толбухина (Макензијеве) до Булеvara револуције (Булеvara краља Александра) због обимних рушења је напуштена, али је задржана локација пијаце.

1997.године ("Макспро", у сарадњи са "JUGINUS"-ом) урађено је Решење уређења простора Каленићеве пијаце у функцији паркирања, са предлогом затварања данашњег платоа са тезгама у монтажну бетонску конструкцију са отвореним паркинг простором на крову. Првенствено из еколошких разлога, овај предлог није прихваћен.

2000.године (Социјалисти Врачара у сарадњи са Савезом архитеката Југославије) расписан је јавни, анкетни и општејугословенски конкурс за уређење Каленићеве пијаце, који је резултирао предлозима амбициозних захвата који су превазилазили класичан програм пијаце нудећи комплексан поливалентан градски центар са наткривањем целокупног простора пијаце или комплетним изграђивањем. Конкурсна решења нису реализована.

▪ Просторно-програмски концепт регулационог плана дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, ИО Скупштине града Београда, 2001.

"Простор Каленић пијаце од Курсулине улице до угла Његошеве и Максима Горког ће остати традиционална градска пијаца преко које се овај крај града идентификује у мапи града. Планира се покривена градска тржница са два нивоа изнад земље и два нивоа испод терена за гаражу. Простор између тржнице и зграде Општине Врачар је будући трг који спаја Његошеву улицу и Улицу Максима Горког.

Простор испред кафане Каленић, на потезу улица Трнске и Баба Вишњине са сквером ка Голсвортијевој је значајан урбани мотив овог дела града који свакако треба очувати уз прилагођавање сквера новим саобраћајним потребама. Посебно пажљиво треба третирати везу Трнске улице са улицом Максима Горког као важног саобраћајног потеза, а да се при том не поремете затечене вредности амбијента."

▪ Генерални план Београда 2021

Подручје Каленићеве пијаце је Генералним планом Београда 2021. дефинисано као "комерцијалне зоне и градски центри", са параметрима:

– индекс изграђености	3,5 (изузетно 4,5)
– степен заузетости	75%
– висина слемена (спратност)	22м (25) (П+6 до П+6+Пк), изузетно 32м (П+8+Пк)

Саобраћајни контекст

(графички прилог бр.3)

▪ Улична мрежа

Простор тангирају улице: Максима Горког, Курсулина и Његошева.

Улица Максима Горког на делу код Каленић пијаце је део саобраћајног правца који има изузетно важну улогу у функционисању саобраћајног система града, јер представља један од ретких тангенцијалних саобраћајних праваца, преко кога се повезују северни и јужни крајеви града без проласка кроз ужу, централну градску зону.

Саобраћајни правац Максима Горког је према ГП-у Београда 2021. у категорији саобраћајнице првог реда.

С обзиром на положај, значај и функцију у уличној мрежи града, планира се њено проширење на две саобраћајне траке по смеру са обостраним тротоарима. Планирано проширење се врши на делу према Каленић пијаци, тако да се на делу од улице Трнске до улице Његошеве планира коловоз ширине 13м и обострани тротоари ширине 2,5 м и 3м (према Каленић пијаци).

Улица Курсулина је део саобраћајног потеза који се пружа у правцу север-југ и повезује дунавску страну града са аутопутем и Топчидером (Трнска, Курсулина, Катанићева, Крушедолска, Тиршова ка Делиградској).

Према ГП-у Београда 2021. у категорији саобраћајнице првог реда.

Планира се са по две саобраћајне траке по смеру, укупне ширине коловоза од 11.0м и обостраним тротоарима у постојећој регулацији.

Улица Његошева је према ГП-у Београда 2021. у категорији саобраћајнице другог реда.

У постојећем стању ширине коловоза је 8.0 м (са две саобраћајне траке и организованим подужним паркирањем) и са обостраним тротоарима променљиве ширине.

Коначна ширина регулације ове улице ће се утврдити одговарајућим планским документом, обзиром да се може исказати потреба за увођењем још једне саобраћајне траке са које би се приступало планираним садржајима Каленић пијаци. Економски прилаз и прилаз комуналних возила оријентисати са Његошеве улице.

▪ **Пешачки токови**

Доминантни пешачки прилази, (постојећи) и планирани, су преко планираног приступног трга из Вишке, и бочно, са гравитирајућег подручја преко улице Максима Горког, из правца Каленићеве улице, односно из Невесињске, Мутапове и Владе Зечевића (Ивана Ђаје), од тролејбуског стајалишта у Мекензијевој.

▪ **Паркирање**

У Вишкој улици постоји привремени, монтажно-демонтажни, паркинг простор капацитета око 100 ПМ са прилазом из улице Максима Горког, као једини организовани вид паркирања на јавним површинама.

Стационарање возила у постојећем стању одвија се заузимањем тротоарских површина у улицама Курсулиној, Његошевој, и осталим улицама у контактної зони.

Проблем паркирања возила овог подручја могуће је решити изградњом двоетажне гараже испод Каленић пијаци, и дела планираног трга у Вишкој улици.

▪ **Јавни градски саобраћај**

Трасом улице Максима Горког од улице Трнске до улице Устаничке саобраћају две аутобуске линије и то линија 25 и линија 26. Линија 25 повезује насеље Кумодраж 2 преко улице Браће Јерковић, Каленић пијаци, Вуковог споменика, Вишњичке и улице Војводе Мицка Крстића са насељем Карабурма 2, док аутобуска линија 26 повезује насеље Вељка Влаховића преко улице Драгице Кончар и Заплањске, Каленић пијаци, Вуковог споменика, Булеvara краља Александра, Трга Републике, улице Француске и Цара Душана са насељем Дорћол / Дунавска.

У складу са Програмским концептом и развојним тенденцијама ЈГС-а, предметна саобраћајница се планира и даље за двосмерни аутобуски саобраћај, уз могућност постављања саобраћајне сигнализације која би омогућавала приоритетни пролаз возилима ЈГС-а на предметној деоници.

Услови за архитектонско решење комплекса пијаце и трга (уже подручје конкурса)

▪ Предлог просторне и функционалне организација комплекса пијаце

(Графички прилог бр.2)

Простор пијаце, према степену и начину изграђености, пројектовати у складу са наслеђеном, традиционално просторно провереном функционалном шемом и матрицом организације простора, степеновањем (према назначеним зонама):

- целина "А"- у мањој мери изграђен, наткривен простор са класичним пијачним тезгама ("зелена пијаца")
- целина "Б"- делимично отворен/затворен, базарски простор са вишенаменским објектом за потребе млечне хале, самопослуге, ресторана, администрације

Правац пешачке комуникације Каленићева-Мутапова сачувати и у оквиру унутрашње организације простора пијаце (између целина "А" и "Б"), водећи рачуна о доминантним ветровима (померена осовина интерне комуникације у односу на осовине улица Каленићеве и Мутапове).

Сачувати позицију и инкорпорирати у ново ткиво постојећу Пијачну улицу, као традиционално и функционално најзначајнију попречну пешачку трајекторију, са наглашеним улазима-капијама, уз могућност формирања интерне пјачете на укрсници са лоингитудиналним пешачким кретањима унутар комплекса пијаце.

Ободне објекте предвидети првенствено за разне врсте локала (трговинске, занатске, услужне, угоститељске делатности...), водећи рачуна да се према тргу у Вишкој лоцирају атрактивнији садржаји, угоститељски објекти са летњим баштама...

Неизграђени централни простор унутар целина "А" и "Б" предвиђа се за смештај пијачних тезги, чији број треба да одговара броју постојећих.

Део садржаја постојећих тезги које продају непрехрамбену робу могуће је сместити у локале у ободним објектима, чија се корисна површина у односу на постојеће стање повећава, као и у део простора угаоног вишенаменског објекта "Б".

У оквиру целине "Б" на углу улица Максима Горког и Његошеве, пројектовати затворени, вишенаменски објекат првенствено у функцији садржаја пијаце (супермаркет, продаја млечних производа, меса и месних прерађевина, рибе, продаја непрехрамбене робе, административне просторије), али и у функцији осталих садржаја градског центра.

Предвидети могућност контролисања (затварања) комплекса пијаце по истеку радног времена. Изузетак може представљати пешачка комуникација на правцу Мутапове-Калинићеве, уз потребу омогућавања интерног затварања пијачних целина "А" и "Б" у односу на комуникацију.

Снабдевање и главне прилазе гараже планирати из Његошеве улице. Помоћне излазе позиционирати тако да најмање угрожавају функционисање динамичког саобраћаја у околним улицама.

Број улазно-излазних рампи предвидети у складу са "Правилником о Техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија" ("Сл.лист" СЦГ бр. 31/05).

Повезивање етажа у оквиру гараже планирати унутар објекта, без отварања независних улаза на сваку појединачну етажу.

Минималне унутрашње висине подземних етажа пројектовати тако да се омогући несметано кретање очекиваних возила. За први подземни ниво, где се очекује пролаз доставних, интервентних и комуналних возила, минимална висина од пода до доње ивице таванички греда мора бити 4.5 м, а за етаж на којима се планира паркирање путничких возила ова минимална висина мора бити 2.2 м.

Приликом позиционирања прилаза гаражи посебно сагледати токове пешачког саобраћаја и у односу на главне токове испитати могућност увођења више пешачких улаза/излаза из гараже.

Капацитет гараже планирати у складу са важећим нормативима из ГП-а Београда 2021, према садржајима у гравитационој зони и Концепцији технолошког функционисања пијаце.

▪ **Хоризонтална регулација**

Хоризонтална регулација комплекса, назначена на графичком прилогу, поклапа се са новом регулацијом Улице Максима Горког, Трга према Вишкој и дефинисаном регулационом линијом Његошеве.

Грађевинска линија објеката, за парцелу Каленићеве пијаце, је линија до које је могућа изградња подземних и надземних етажа, док је грађевинска линија подземних етажа испод трга у Вишкој повучена од постојећих солитера минимум 10 м.

Изван грађевинске линије није дозвољена изградња.

Пројектантским решењем ободних објеката пожељно је омогућити двострано оријентисање локала-унутарњих, који ће бити отворени у складу са режимом рада пијаце, и спољашњих, оријентисаних према улицама и тргу, чији ће режим рада (радно време) бити независан.

Грађевинску линију приземља објеката према улици Максима Горког и тргу повући у потребној мери, ради формирања пешачких, од атмосферичких заштићених комуникација, и формирања ширег, наткривеног, пешачког простора.

У зони раскрснице улица Максима Горког и Његошеве, грађевинску линију новог објекта (целина "Б") поставити приближно на грађевинску линију постојећег пијачног објекта (продужетак грађевинске линије угаоне зграде у Улици Владе Зечевића). Приземље објекта повући. На углу према раскрсници, испред објекта, формирати озелењену пјачету.

▪ **Вертикална регулација**

Ободне објекте пијаце према тргу у Вишкој и дуж улица Максима Горког и Његошеве (целине "А" и "Б") пројектовати са спратношћу до две етаже (П+1).

Спратност у централном делу целине "Б" може бити максимално четири надземне етаже (П+3, са котом слемена око 15 м), уз могућност постепеног повећања спратности од целине "А" према раскрсници.

▪ **Третман постојећих објеката и конзерваторски услови**

Завод за заштиту споменика културе града Београда дефинисао је конзерваторске услове за реконструкцију пијаце "Каленић", имајући у виду пре свега реконструкцију коју треба извести према одредницама ГУП-а и верификованог концепта Регулационог плана Врачара.

У том контексту дозвољава се:

- формирање трга на позицији Вишке улице .
- формирање подземног гаражног простора, испод пијачног простора и планираног трга, који би био, како у функцији снабдевања пијаце, са свим потребним техничким и магацинским просторијама, тако и у функцији јавног мирујућег саобраћаја.
- уклањање спонтано насталог занатског-тржног центра између Курсулине и Вишке улице и формирање зелене парковске површине, посебног микроамбијента, као увод у нови простор трга.

Условљава се:

- задржавање постојеће Пијачне улице између улица Максима Горког и Његошеве, са могућношћу проширења у виду пјачете. У том контексту, акценовати садашње улазе у пијачни простор, с обзиром да се постојеће капије уклањају као последица реконструкције улице Максима Горког (пожељно је транспоновати одређене елементе архитектуре капије са припадајућим објектима у нову физичку структуру по ободу пијачног простора).
- по ободу наткривеног дела пијачног простора формирати локале двострано оријентисане према улици и према пијачном простору, са могућношћу формирања нивоа галерије, у оквиру које је могуће предвидети и формирање пасарела уколико то могућности простора дозвољавају.

Обратити пажњу на обликовање затвореног дела пијачног простора, на раскршћу улица Максима Горког и Његошеве, с обзиром на особеност локације.

У обликовању водити рачуна о добро избалансираном приступу у односу на традиције градске архитектуре и нових тенденција у архитектонско ликовном обликовању простора на почетку трећег миленијума.

▪ **Инжењерскогеолошки услови**

За простор око планираног трга на позицији Вишке улице дају се следећи услови:

- При пројектовању подземних садржаја (гараже), треба узети у обзир постојеће солитере као и објекат Општине који се налазе у залеђу. Неопходно је новопланирани подземни објекат

довољно удаљити од постојећих објеката, како се не би угрозила њихова стабилност. Минимално растојање од постојећих солитера би требало да буде око 10 м.

- Нивелационо планирати трг са контранагибом од солитера како би се спречило нерегулисано пуштање воде у темеље постојећих објеката и накнадно провлаживање лесних седимената.

▪ **Архитектонски услови**

Архитектонским обликовањем изграђених и неизграђених, отворених и затворених простора, пешачких комуникација и проширења (пјачета), формирати простор којим ће доминирати карактер традиционалне, али савремено опремљене, градске пијаце, а не затвореног тржног центра.

Ободни објекти

Низ бочних објеката, према улицама Његошевој и Максима Горког, и делом према тргу у Вишкој улици представља својеврсну "ограду" пијачног комплекса, али, садржајима, уједно и везу са окружењем. С обзиром на дужину фронтана, применом архитектонских елемената у оквиру целине, потребно је диференцирати садржаје и спречити монотонију потеза.

Поред назначених основних пешачких комуникација (Мутапова-Каленићева, и Пијачне улице), пожељно је формирати више пешачких пролаза као веза са ободним улицама. Улазе у пијачу архитектонски нагласити. Омогућити прилазе свим категоријама корисника.

У оквиру ободних објеката унутрашња организација простора може се развијати, у зависности од намене, у оквиру једне или две етажне, са засебаним улазом у сваки локал.

Дуж ободних објеката, на нивоу првог спрата, према пијаци, пожељно је формирати галерије као интерне пешачке комуникације са којих се улази у локале, а које, уједно, наткривају пешачке комуникације и прилазе локалима у приземљу. На местима где се очекује већа фреквенција пешачких кретања (укрснице пешачких трајекторија, атрактивнији садржаји...) пожељно је формирати проширења у оквиру галерија.

Целина "А"

За простор изнад пијачног платоа у целини "А" предвидети наткривање лаким транспарентним материјалима ради заштите од атмосферарија, као и од јаке инсолације лети, уз засенчење и добро природно проветравање наткривеног простора с обзиром на високе летње температуре.

При обради партера, пожељно је, као "траг пређашњег", применити и постојеће камене плоче које покривају пијачни плато (важи и за целину "Б").

Обрадом подних површина, као и обликовањем, обрадом и третманом наткривних површина, у визуелном смислу, треба нагласити и диференцирати зоне комуникација од површина под тезгама, сугерисати правце кретања и олакшати оријентацију.

Целина "Б"

Простор пијачног платоа "Б" може имати кохерентнију архитектонску структуру, у смислу јединственог наткривања централног простора. и могућег формирања пешачких пасарела на нивоу галерија, које би, у оквиру наткривеног простора, повезивале ободне објекте дуж улица Максима Горког и Његошеве, и садржаје на нивоу галерије.

Очување Пијачне улице инкорпориране у овакав, полузатворени, базарски простор, поставља се као услов, као и наглашавање улаза-реминисценција на садашње капије.

На простору пијачног платоа од Пијачне улице према целини "А" пожељно је предвидети постављање тезги. Простор од Пијачне улице према углу може бити изграђен на свим нивоима.

Централни део простора, на укрсници Пијачне улице и подужне пешачке комуникације кроз пијачу, треба обликовати као интерну пјачету, опремљену адекватним урбаним мобилијаром и зеленилом.

Централни део објекта треба да формира јединствену архитектонску целину са ободним деловима. Висина централног дела је максимално четири надземне етажне, и може се пројектовати каскадно. Делове равних површина кровова нижих етажа треба пројектовати као кровне озелењене терасе, у функцији садржаја на припадајућим етажама и могућношћу изласка на њих (терасе ресторана...)

Централни део објекта, као доминанта целокупног простора комплекса пијаце, и нови "знак простора" захтева изузетно пажљиву архитектонску артикулацију која, адекватно истакнутом положају, треба да доминира као визуелни акценат, али не и као маса у грађевинском смислу.

Застакљени простори завршних етажа, ресторани, кафеи са озелењеним терасама и погледом на простор Врачара сугеришу се као могуће решење.

Основна пијачна опрема, тезге, расвета, ограде, капије, елементи урбаног мобилијара, захтевају посебан дизајнерско-архитектонски третман.

▪ Третман слободних површине

Од уређених зелених површина на предметној територији постоје мањи озелењени простори испред зграде Општине Врачар и стамбених солитера. Планира се задржавање постојећег квалитетног високог дрвећа (брезе, липе ...) и ревитализација постојећих зелених површина, као и формирање нових слободних и озелењених простора: трг на позицији Вишке улице, угаони скверови уз ободне улице и поплочане интерне пјачете на укрсницама главних пијачних улица.

Трг

На простору проширене Вишке улице, између зграде Општине Врачар и стамбених солитера са једне и пијаче са друге стране (а изнад подземне гараже), формира се пешачки трг чијим уређењем треба интегрисати потребе стамбених саржаја у залеђу (одмор становника, игра деце...), општине (венчања), пијаче (кратко заустављање, предах...).

Намене локала у оквиру ободних објеката пијаче оријентисаних ка тргу требало би да допринесу атрактивности и коришћењу трга током целог дана.

Постојеће зелене површине испред објеката, са високим дрвећем које се у потпуности задржава, представљају елемент који квалитативно учествује у дефинисању и обликовању новог трга.

Делове пешачких површина који се налазе изнад подземне гараже решити по принципу "кровних вртова", са зеленим и поплочаним површинама.

Пјачета-сквер Курсулина-Максима Горког

Преуређењем површина на углу улица Курсулине и Максима Горког оформити сквер који обликовним и композиционим решењем треба да оствари визуелно повезивање са простором парка који се налази у зони раскрснице наспрам планираног сквера.

Зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену високог дрвећа, партерног уређења и формирања пешачких стаза и платоа.

У погледу просторне организације, простор сквера треба, као сегмент, да учествује у простору главног трга у Вишкој.

Пјачета-сквер Његошева-М.Горког

На углу улица Његошеве и Максима Горког формира се сквер који прати матрицу постојећих улица и има форму троугла.

С обзиром на експонирану и фреквентну позицију сквера, потребно је применити партерне елемената уређења (увођење водене површине и одговарајућег осветљења, поплочавање квалитетним декоративним застором, уношење цветних елемената и сл.), како би се обликовао један нови, урбанистички дефинисан и препознатљив градски простор.

Постојећи и планирани капацитети објеката и садржаја у оквиру парцеле пијаче

Постојећи капацитети:

1. БРГП зиданих објеката	око 3000м²
од тога:	
-објекат млечне хале	око 2150м ² ,
-ободни и унутрашњи објекти	око 850м ²
2. БРГП монтажних објеката	око 1200м²
3. број тезги на зеленој пијачи	700+
	150 робних
4. број тезги у млечној хали	152
Укупна БРГП (1.,2.)	око 4200м²

Планирани капацитети-надземне етаже:**1. целина "А"**

1.1. укупна површина целине "А"	око 7200м ²
1.2. површина платоа са тезгама	око 5400м ²
1.3. број тезги на зеленој пијаци (простор за 150 постојећих робних тезги, за продају непрехрамбених производа, могуће је обезбедити у новим ободним објектима и делу вишенаменског угаоног објекта у целини "Б")	мин 700
1.4. површина под ободним локалима	око 1800м ²
1.5. БРГП локала (П+1)	око 3600м²

2. целина "Б"

2.1. укупна површина целине "Б"	око 3100м ²
2.2. површина под локалима	око 1200м ²
2.3. површина централног платоа	око 1100м ²
2.4. површина под тезгама	око 800м ²
2.5. број тезги за продају млечних и месних производа (простор нове млечне хале пројектовати у приземљу централног објекта)	мин 152
2.6. БРГП локала (П+1)	око 2400м²
2.7. БРГП централног објекта	око 5000м²

Укупно БРГП надземно (1.5, 2.6, 2.7) око 11000м²

Планирани капацитети- подземне етаже

2.8. ниво 1 -магацини, хладњаче, гаража за запослене, кориснике (од тога: површина за магацине, хладњаче-око 30% односно)	око 10300 м ² око 3000 м ²
2.9. ниво 2 -јавна гаража	око 10300 м ²

Укупно БРГП подземно (2.8,2.9) око 20600 м²

Индекс изграђености за надземне етаже

око 1.1

Степен искоришћености земљишта

око 40%

Укупна макс. БРГП подземних и надземних етажаоко 31600 м²

Први подземни ниво испод пијаци (2.8.) је у функцији пијаци-помоћних, пратећих садржаја и стационарног саобраћаја.

Други подземни ниво (2.9.), као и подземни нивои испод трга у Вишкој су првенствено у функцији гараже.

У обрачун површина није укључена површина трга на позицији Вишке улице, нити површине подземних етажа испод трга.

Услови за урбанистичко решење контактне зоне, блока Курсулина-Вишка (шире подручје конкурса)

Предлогом решења кроз конкурсне радове, очекује се, првенствено, провера могућности и сагледавање позиције пешачких комуникација између простора планираног трга у Вишкој, и простора у залеђу-Курсулине улице као непосредне контактне зоне.

Пјачету на углу Максима Горког, Курсулине и Крунске третирају као уводни и интегрални део простора планираног трга на позицији Вишке улице: као простор који дефинише трг, обезбеђује пешачке комуникације, и уједно га, зеленилом, повезује са планираном површином парка коју формира нова регулација ободних улица. У функционалном смислу, простор пјачете отворити према тргу.

Постојећа зелена уређена површина на углу Његошове и Курсулине улице, испред зграде Општине Врачар представља пандан овом простору.

Парцела трга предмет је архитектонског решења комплекса пијаце, првенствано због изградње подземне гараже.

Уређење простора трга према контактної зони је неопходно третирати интегрално, уз поштовање свих претходно наведених условљености.

Концепција технолошког функционисања пијаце

Елементи елабората "Концепција технолошког функционисања пијаце Каленић", ("ЦЕП"-Центар за планирање урбаног развоја), достављеног Урбанистичком заводу од стране инвеститора, ЈКП "Градске пијаце" 04.04.2006.год, у погледу параметара и препорука за пројектовање, уграђени су у програмске елементе за конкурс.

Према Концепцији технолошког функционисања пијаце, "основни модул на основу којег се базира пројектовање пијаце је пијачна тезга. Већину тезги на којима се продају прехранбени производи чине оне за продају свежег воћа и поврћа".

Према елаборату, важе следећи нормативи и упутства:

Површине за тезге

- Предвидети коришћење типских тезги величине 2x1м са одговарајућим простором за продавце и купце

Паркирање

- У првом подземном нивоу предвидети гаражу за потребе пијаце са око 150 ПМ и довољним манипулативним просторима за претовар робе
- У другом подземном нивоу предвидети јавну градску гаражу са око 250 ПМ са независним режимом коришћења

Хигијенски услови

- јавни тоалети: макс. растојање 100м од корисника (препоручује се 50м)
- тоалети за кориснике: 2м²/1000 посетилаца у вршном периоду
- тоалети за запослене: 2м²/25 пијачних продаваца (одвојено за жене и мушкарце)
2м²/50м² локала који немају сопствене тоалете(одвојено за жене и мушкарце)
- канте за отпатке: макс. растојање 50м од корисника (препоручује се 25м)

Остала упутства за пројектовање садржаја пијаце

- Затворену или наткривену пијацу треба посматрати као наткривене улице. Потребно је да пијаца има јасно видљиве широке улазе односно капије, позициониране тако да представљају јасан улаз у објекат. Пожељно је омогућити пешацима пролазе кроз пијацу које могу користити као пречице приликом дневног кретања.
- Препоручује се груписање тезги које продају сличну робу
- Објекти за продају меса и рибе морају имати сопствене фрижидере и приручне хладњаче, базене за живу рибу, тезге за излагање меса са заштитном транспарентном баријером која штити робу од додира, и гардеробу са санитарним чвором за запослене.
- Продаја млека и млечних производа одвија се на тезгама у јединственом затвореном простору, или у продавницама опремљеним фрижидерима, гардеробом и санитарним чвором за запослене, а роба се излаже по ободу објекта.
- Локали су превасходно намењени за продавнице мешовитих роба, деликатеса, занатских производа, цвећа, за супермаркете, угоститељске садржаје, пратеће службе. Локали већи од 20м² морају имати сопствени санитарни чвор.
- Складишни простор подесно је организовати интегрално са простором за паркирање возила у подземним етжама. Роба се транспортује вертикално, лифтовима, (платформама) или рампама од гараже у подруму до продајног платоа, и даље, хоризонтално, до тезги.
- Потребно је предвидети унутршње одводњавање, и одговарајуће поплочавање које не представља препреку у кретању и функционисању пијаце.
- На пијаци треба поставити опште улично осветљење, уз могућност појединачног осветљења тезги изведеног из подземног развода. Сијалична места треба да су лако приступна за одржавање.

- Потребно је омогућити снабдевање водом за прање отвореног и наткривеног пијачног простора (хидранти на одговарајућим размацама)
- У оквиру пијаце, мора постојати јавна чесма.
- Уређење пијачног простора подразумева простор који је корисницима комфоран за коришћење, са простором за седење, оријентисаним према пијачним активностима и заштићеним од неповољних климатских услова.
- Све пројектоване површине прилагодити Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл.гласник РС" бр.18/97) и одредбама Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.34/06).