

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Локација: Пијаца Бајлони ,простор оивичен улицама Џорџа Вашингтона , Скадарске , Ђорђа Јовановића и Дринчићеве, ГО « Стари град » у Београду

Грађевинска парцела: КП2-1

Грађевинска парцела КП2-1 , има површину 9416,00 м2.

Увод

Полазна основа за израду идејног решења за изградњу Пијаце Бајлони ГО «Стари град» је конкурсно идејно решење, аутора: Зорана Дмитровића, дипл.инж.арх и Зорице Савичић, дипл.инж.арх са јавног урбанистичко-архитектонског конкурса за идејно решење реконструкције пијаце «Скадарлија» који је организовао ЈП Градске пијаце Београд са Друштвом архитеката Београда. 2009.године . За потребе израде Урбанистичког пројекта овим идејним решењем се усаглашавају садржаји пијаце предвиђени конкурсним решењем са предвиђеном метро станицом која је ПГР- ом шинских система у Београду („Сл лист града Београда „ бр 102/2021) планирана на делу грађевинске парцеле пијаце „Бајлони „

Историјат локације

Простор пијаце Бајлони формирана је 1927 године.

Између два светска рата, ова пијаца је најпре радила као "кванташ". Пијацу је основао и држао чувени јеврејски трговац Бајлони, по коме је и добила назив који и данас користе многи грађани, без обзира што је 1946. године пијаца службено променила назив у "Скадарлија". Те исте године на овој пијаци, која се налази на десетак минута од Теразија, почиње да се продаје роба на мало и велико.

Постојеће стање

Простор данашње пијаце лоциран у ортогоналној шеми уличних матрица Џорџа Вашингтона, Скадарске, Ђорђа Јовановића и Дринчићеве, за разлику од ободне контакт зоне, где евидентна зракаста урбана планиметрија, чије су основе карактеристични неправилни троугласти градски блокови са скверовима различитих облика на раскрсницама улица

Ова пијаца је изузетно значајна за житеље општине Стари град, али не само за њих, јер се процењује да се на њој снабдева око 100.000 потрошача. Велики број купаца су они који овде купују у повратку са посла. На платоу пијаце су распоређени локали и пијачне тезге . Асортиман производа, као и локалитети са којих роба стиже, су разнолики. Поврће и воће допремају и продају сељаци из Вишњице, Сланаца, Великог и Малог Мокрог Луга, Панчева и Обреновца, Борче, Ритопека. Један број тезги смештен је у делу пијаце на ком продајни простор закупљују власници самосталних занатских радњи. У хали за млечне производе површине 258 м2 постоје 34 расхладне витрине.

План интервенција

На делу грађевинске парцеле пијаце „Бајлониа „ планира се изградња метро станице у складу са ПГР- ом шинских система у Београду („Сл лист града Београда „ бр 102/2021) .

Простор грађевинске парцеле се дели на две фазе реализације и метро станица се планира као независна функционална и грађевинска целина . Улаз у Метро станицу планиран је са платоа из правца улице Скадарске.

У другом делу грађевинске парцеле у подземним етажама се планира изградња јавне гараже са приступом са доње стране пијаце из улице Ђорђа Јовановића.

По основној намени блок у целости задржава своју функцију пијаце, с тим што се дају услови за њено осавремењивање и побољшање организације уз усаглашавање са зоном метро станице и јавне гараже .

Сви постојећи објекти са уклањају. Уклањање може бити сукцесивно, у етапама, зависно од инвестиционог програма изградње објеката, саобраћајница, комуналне инфраструктуре и уређења слободних површина.

Просторна организација

Постојећи пијачни плато налази се на нагнутом терену, са висинском разликом од око 6 метара, који је у паду дијагонално од раскрснице Џорџа Вашингтона и Дринчићеве, висинска кота 87.60 ка раскрсници Ђорђа Јовановића и Скадарске улице висинска кота 81.50. Такав нагиб терена упућује и на могућност каскадирања платоа и размештања потребних програмских садржаја испод хоризонталне равни платоа.

Нова физичка структура формирана је у складу са карактером и традицијом простора и визурама које су присутне из правца ободних улица и простора у непосредној околини, према постојећим вредностима појединачних објеката (Евангелистичка црква, пивара Бајлони и др.).

Простор према Евангелистичкој цркви, данас у функцији културе БИТЕФ ТЕАТАР, решен је у функцији јавног градског трга са примереним екстеријемим мобилијаром (врста и начин осветљења, поплочавање у традицији и духу јавних градских површина, озелењавање и сл.).

Простор „трга“ који се формира у оквиру пијачног платоа је намењен различитим манифестацијама, посебним продајним изложбама, градским свечаностима и сл.

Простор се третира двојачко: као зелена пијаца и као јавни градски простор - трг, оријентисан према Евангелистичкој цркви. Простор пијаце је истовремено и простор унутар кога се одвија жива комуникација и део отворене сцене градског трга. Њен архитектонски израз подреден је тој улози, а окосницу чини лагани систем наткривених простора. Поједини пунктови представљају просторне акценате, у циљу јасне оријентације у простору, главни приступи пијаци, пешачки приступи јавној гаражи и сл. везано за примарно функционално решења простора пијаце.

Јавни простори и отворене површине су пројектовани тако да се истакне приступ новопланираној метро станици, као и да се омогући неометана веза евакуационих излаза из простора метро станице и ободних улица.

Планирани су у оквиру парцеле пијаце проширени тротоари са дрворедима дуж улица Скадарске, Ђорђа Јовановића и простор трга – плато дуж улице Џорџа Вашингтона са ободним локалима чиме се омогућују да поједини простори пијаце има радно време и после затварања средишњег пијачног платоа.

Изградњом јавне гараже на три нивоа капацитета 305 возила стварају се могућности за укидање паркирања на отвореном дуж улице Скадарске и улице Ђорђа Јовановића. Амбијент тих улица треба да постане продужетак туристичке зоне наставак амбијенталне „Скадарлије“ и са друге стране простора Битеф Театра.

Саобраћајно решење

Гаража, снабдевање, колски приступ

Приступ у јавну гаражу и приступ доставним возилима за потребе пијаце планиран је из улице Ђорђа Јовановића са коте 84.40

Јавна гаража пројектована је у три подземна нивоа са укупним капацитетом 305 возила. Потребан број паркинг места рачунат је према нормативу где је потребно обезбедити 1 паркинг место на 80м² продајног простора.

Укупно продајни простор $P = 6.128,00 \text{ м}^2$

Потребан број п.м. = 77 п.м.

Остварен број п.м. = 305 п.м.

Од тога планирано је 18 места за особе са инвалидитетом. Биће обезбеђена и места за електрична возила са пуњачима /пуњачи ће бити позиционирани на начин да не угрожавају маневарски простор и простор паркинг места/.

Изградњом јавне гараже на три нивоа капацитета 305 возила стварају се могућности за укидање паркирања на отвореном дуж улице Скадарске и улице Ђорђа Јовановића. Амбијент тих улица треба да постане продужетак туристичке зоне „Скадарлије“ и са друге стране простора Битеф Театра.

У оквиру гараже постоји издвојени део за приступ доставним возилима за потребе пијаце. Достава се обавља уз помоћ мањих доставних возила /комби, pick-up/ димензија ширине 2,11м, дужине 4,38м, висине 1,83м. Та зона повезана је теретним лифтовима са зоном сутерена и пијачним платоом.

Снабдевање локала дуж улице Скадарске и улице Ђорђа Јовановића могуће је споља под посебним (временским) режимом коришћења.

Кретања пешака и особа са посебним потребама

Морфологија и пешачки карактер пијачног трга омогућава несметано кретање пешака као и особа са посебним потребама. Кретање особа са посебним потребама олакшано је рампама које повезују пијачне платое и уградњом пешачких тактилних трака. Зона улаза доњи, сутеренски ниво пијаце је из улице Ђорђа Јовановића нивелисана тако да обезбеди безбедан и неометан улаз за све категорије корисника а са горњим платоом пијаце повезана је лифтовима, ескалатором и степеништима. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама постигнути су у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Бициклистички саобраћај

У оквиру обухвата могуће је постављање бициклистичког паркинга у оквиру гараже и из две позиције приступа пијаци из правца Скадарске улице и из правца Битеф театра дуж улице Ђорђа Јовановића могуће је постављање држача за паркирање бицикала. Простор „трга“ који се формира у оквиру пијачног платоа је намењен различитим манифестацијама, посебним продајним изложбама, градским свечаностима и сл.

Пијаца – функционална подела

Пијачни простор се предвиђа на два нивоа горњи отворени простор пијаце на тргу и сутеренски простор пијачне хале. Пијачни плао је денивелисан и формира се горњи плато са приступом из зоне око Битеф театра и доњи трг приступ из правца Скадарске улице. Средишни простор пијаце је наткривен, функционално организован на начин да задовољава хигијенске услове модерног пијачног простора. Економски и технички приступи пијаци су заклоњени и визуелно што мање уочљиви а нарочито све прљаве функције (смеће, утовари, истовари и слично). Колски приступ је планиран са доње стране пијаце из улице Ђорђа Јовановића. Простор за складиштење и снабдевање је вертикалним комуникацијама повезан

Идејним решењем је омогућено флексибилно коришћење пијачног простора уз могућност да се организује секторски: простор за млечне производе, месаре и рибарнице, прасићи и живина, воће и поврће, цвеће занатство и домаћа радиност.

У оквиру пијаце предвиђени су и угоститељски садржај или места (боксове) за припрему брзе хране. Предвиђена је могућност затварања пијаце – неколико приступа са капијама. У ободним деловима пијаце планирани су локали који могу имати приступ са спољне стране и који могу имати радно време независно од рада пијаце.

Продајни простор окренути ка улици или тргу (локали) су класичног типа са излогом и са или без простора у оквиру локала за купце зависно од величине локала. Сваки локал треба да има минималну гардеробу, мокри чвор и магацин или добру везу са магацинским простором. У оквиру излога, нарочито за мање локале могуће је направити склапајућу тезгу на линији комуникације пролазника. На простору трга могуће је организовати пијацу у преподневним сатима са обавезом да се такве тезге и роба на њима или односе са локације пијаце или се складиште у оквиру пијаце у посебним магацинима.

Снабдевање, манипулацију роба препакивање смештај амбалаже и отпадака, и складиштење, изузев приручног, свих садржаја пијаце планирано је подземно. Сва три нивоа гараже и пијачни простор су међусобно повезана лифтовима, платформама за пренос терета и одговарајућим бројем степеништа. Висина колског улаза и висина гараже пројектована је тако да омогућује приступ доставним возилима.

Затворени део пијаце

Функционално решење првог подземног нивоа је у функцији зелене пијаце (основне групе функција: складишта, продајни простор млечних производа, мяса, рибе, тезге, приступ гаражи)

На овом нивоу налазе се и простори за одлагање монтажних тезги као и приручне оставе. Економски и технички приступи пијаци буду заклоњени и визуелно што мање уочљиви а нарочито све прљаве функције (смеће, утовари, истовари и слично) се одвијају у издвојеним зонама јавне гараже.

У сутеренском делу пијаце омочућен је директан приступ у нивоу из улице Ђорђа Јовановића . Овај продајни ниво је повезан са горњим платоом ескалатором лифтовима и степеништима.

Затворени део пијаце која има добро осветљење и природну и вештачку вентилацију и по потреби парцијално климатизацију као и све остале неопходне инсталације.

На овом нивоу налазе се и простори за одлагање монтажних тезги као и приручне оставе

Простор је могуће флексибилно организовати повезивањем више модула који се могу спајати или делити по потреби . Продајних места су организована у виду боксова са тезгама, пултовима или расхладним пултовима (зависи од врсте производа) на линији комуникације за кориснике.

На супротној страни је приступ за снабдевање робом, приручни магацин. Сваки бокс треба да има тачеће место са одводом. Све специјализоване продавнице: меса, млека, рибе треба да има површине и имају магацински простор са расхладним уређајима и простором за припрему. И ове специјализоване продавнице могу да буду организоване и као класичне продавнице а и по систему боксова.

Сви боксови имају решетке за затварање и обезбеђење од продора воде у бокс приликом прања пијаце.Складиштење производа се обезбеђује делимично у приручном магацину у оквиру самог бокса, а већим делом у посебним складиштима. Складишта се налазе у истом нивоу и са продајним простором су повезана на најпогоднији начин, хоризонталним комуникацијама а снабдевање се врши вертикалним комуникацијама – теретним лифтовима.

Температура у затвореном пијачном простору треба да се креће од +4° до +18°Ц.Под мора бити храпав, водонепропустљив, отпоран, трајан и лак за одржавање

Пошто се хала прскањем воденим млазом пере и чисти предвидети доста хидраната као и одводњавање са падом.

Обрада површина

За обраду површина предвиђени су материјали који су својом технологијом обраде и уградње економски оправдани, поседују својства као што су: трајност, издржљивост, отпорност на различите утицаје (хабање, механичко, физичко и хемијско оштећење), задовољавају висок ниво естетских критеријума с обзиром на репрезентативност и важност простора, и погодни су за одржавање (прање и чишћење, замена оштећених делова/површина и сл.).

Преглед површина

Преглед површина на тргу и по просторијама дат је табеларно у нумеричком делу пројекта и на графичким прилозима



Одговорни пројектант
Зорица Савичић дипл.инг.арх
Лиценца бр 300 0199 03