U R B A N I S T I Č K I P R O J E K A T

Stambeno-poslovni Objekat za višeporodično stanovanje;

spratnost: P + 4

Izjašnjenje po primedbama navedenim u "I Z V E Š T A J U o izvršenoj stručnoj kontroli dostavljenog urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta (objekat br.1) i višeporodičnog stambenog objekta(objekat br.2) na kp.br.493/4, 1748, 494/10 i 494/9 K.O.Tutin, spratnosti P+4, investitora Sanije i Amila Tutića iz Tutina. br001931752 2026 07634 004 005 350 068"

Investitor: *Sanija i Amil Tutić,*

adresa: *ul. Alekse Šantića 23; Tutin*

Lokacija: *Ulica Alekse Šantića 23, KP493/4, 1748, 494/10 i 494/9 KO Tutin;*

vrsta radova: *IZGRADNJA NOVIH OBJEKATA*

obrađivač: Biro za projektovanje "Pešter league group" doo Tutin

Odgovorno lice projektanta: Mirsad Bakić, diplomirani inženjer arhitekture

Primedbe su izvedene iz gore navedenog toka vršenja tehničke kotrole, a odnosi se na:

-primedba: *„način planiranja parkiranja duž ulice Alekse Šantića, preko trotoara, se smatra nebezbednim i usporava saobraćaj kroz samu ulicu".*

Odgovor: Od ukupne dužine fronta parcele prema Ulici Alekse Šantića, koja iznosi 75,9m, 17m dijela fronta je odvojeno za glavni pristup parceli (pešački i kolski). Od ostalih 58,9m se koristi pojas za kombinovano četiri zone parkirališta i zelenilo. Okolna Zona u postojećem kapacitetu je dominantna za individualno stanovanje i to u procesu stvaranja, pa bez obzira na relativnu blizinu stadiona, Ulica Alekse Šantića nema epitet određenog aktivnog koridora, samim tim ni izraženu frekvenciju saobraćaja. Do dana podnošenja zahteva za razmatranje tretiranog UP-a nijesu donijeti Akti lokalne uprave kojima bi se bliže odredili mogućnosti ili nemogućnosti korišćenja prostora između planiranog objekta i javne površine za parkiranje vozila, pa se u skladu sa navedenim, zadržavaju četiri pozicije parkiranja od ukupno 4+5+9+4 parkiranja sa navedenim prekidima, tj 22 parkinga duž regulacione linije u okviru sopstvene parcele (što je uslov iz PGR-a), kako je i praksa čak i u gusto naseljenim mestima u Tutinu, u kojima su saobraćajnice proglašene ulicama.

-primedba: *„Iz grafičkih priloga proizilazi da bi se vozila parkirala preko zelenih površina"*;

Odgovor: U prilozima "Situacija - planirano stanje Situacija sa osnovom prizemlja", "Situacija - planirano stanje Situacija saobraćaj/parkiranje sa osnovom prizemlja" i "Situacija – planirano stanje infrastrukture Sinhron plan" se jasno vidi da je zelenilo između numerisanog parkinga P34 i P35 na adekvatnoj poziciji. Pretpostavka se odnosi najverovatnije na Prilog "Situacija - planirano stanje Situacija krov i uređenje" na kome je prikaz zelenila tačnih pozicija parkinga P34 i P35 pogrešno prikazan. Merodavna pozicija Parkinga je u svim prilozima ispravan, dok je pozicija manjeg fragmenta zalenila **korigovana** u Prilogu "Situacija - planirano stanje Situacija krov i uređenje".

-primedba: *„Dimenzije parking mesta iznose 2,5mx5,0m, navedeni uslov nije ispoštovan"*;

Odgovor: Na osnovu Pravilnika o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015), Član 3 stav 4 određuje: *Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm*. Navedeno pravilo smo primenili u projektu koristeći dimenzije otvorenog parkinga 2,40x5,0m, i 2,4x4,80m. **Insistiranjem Komisije parking mesta su promenjena u dimenziju 2,5mx5,0m.**

-primedba: *„nisu uočeni kokretni uslovi za uređenje zelenih površina, koji bi obuhvatili vrste sadnica, način ozelenjavanja i druge elemente. Neophodno je da budu jasno definisani.".*

Odgovor: U Prilogu "Situacija - planirano stanje Situacija krov i uređenje" je generalno definisano šest aspekata elemenata uređenja i to: 1. zelenilo nad direktnim tlom, što se odnosi na Slobodan prostor zasemenjen travom nad direktnim tlom, 2. Popločane površine, 3a. visoko rastinje prečnika do 1,8m se odnosi na četinare, tj stable koja daju zasenu i u zimskom periodu, 3b. visoko rastinje do 3.0m prečnika, uglavnom listopadno drvo koje doseže veću visinu, 4. Dvorišna stubna rasveta i 5. Kontejner (sud) za smeće. Na osnovu datih smernica, ovim Urbanističkim projektom se dovoljno definišu ključni elementi za precizno projektovanje u Projektu za građevinsku dozvolu, tj u prilogu 9 – Projekat spoljnog uređenja (sa sinhron planovima instalacija i priključaka – ovde spadaju pešačke staze, parterno uređenje, zelene površine i interni parkinzi).

-primedba: *„U uslovima imalaca javnih ovlašćenja, navedeno je da ne postoje dovoljni kapaciteti postojeće trafostanice i da je potrebno ukloniti postojeću i izgraditi novu trafostanicu. S toga nije jasno zbog čega je u projektu navedena rekonstrukcija postojeće trafostanice".*

Odgovor: U Uslovima za potrebe izrade Urbanističkog projekta izdat od strane Elektrodistribucije Srbije (priloženi uslovi) navodi se detaljan postupak demontaže postojeće SBTS i rekonstrukcije

trafostanice kroz izgradnju MBTS-a i podzemnih vodova, dalekovoda itd... i to trafostanice pod nazivom "Rakovo Polje 2". Smatramo da kombinovani uslovi nove izgradnje MBTS-a same trefostanice "Rakovo Polje2" sa elementima rekonstrukcije, nama sa urbanističkog aspekta daje procenu da se vrše radnje "infrstrukturne" rekonstrukcije, dovoljne kako ne bi predvideli mesto za trafostanicu u samoj lokaciji kojom se tretira UP. U postupku dobijanja Građevinske dozvole za objekat Projekat za građevinsku dozvolu se odnosi na tretirani Stambeno-poslovni objekat, dok je postupak za obezbeđenje kapaciteta priključaka određen kroz odvojen postupak kojim određuje Elektrodistribucija.

-primedba: *„potrebno je iskotirati gabarite objekta".*

Odgovor: Kotiranje objekta u Prilogu "Situacija - planirano stanje Situacija sa osnovom prizemlja" objekat, tj gabarit objekat je kotiran da prikaže sledeće dimenzije: ukupne dimenzije gabarita, dimenzije "lomova" u okviru gabarita, dimenzija udaljenosti gabarita u odnosu na Regulacionu liniju, susednu parcelu, ispade na višim etažama, kao i dimenzije udaljenja od idetifikovanih susednih objekata. Uzimajući u obzir specifičnost položaja u odnosu na parcelu koja je poligonalnog oblika, postoji verovatnoća da neke dimenzije nedostaju, koje bi svakako u daljoj procedure razrade projekta bile dopunjene, ali u ovom momentu smatramo da su potpune.

-primedba*: „Potrebno je dokazati da je ispunjen uslov minimalnog međusobnog udaljenja objekata na parceli".*

Odgovor: Najbliže udaljenje Objekta1 od Objekta2 prizemnih gabarita je 16,4m, tj 14,9m najbliže udaljenje ispada između objekata. Visine objekata 16,8m, u odnosu na najbliže udaljenje iznosi odnos 16,8m/14,9m=1,13 što je veće od 0,33 tj 1/3 višeg objekta. Navedeni opis, sa prikazanim kotama u Prilogu "Situacija - planirano stanje Situacija sa osnovom prizemlja" **<u>je prikazano u dopnjenom dokumentu</u>**.

Rukovodilac izrade: Mirsad Bakić, diplomirani inženjer arhitekture



(odgovorni urbanista, lic.br: 200 1197 10)

Broj tehničke dokumentacije: UP-04/2025
Mesto i datum: Tutin, avgust 2026. god.