



Excellent
Small & Medium Enterprises
Privredna Komora Srbije
Chamber of Commerce and Industry of Serbia

Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite
putem QR koda.



ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

Matični broj: 17576259
Bisnode d.o.o. / 2.10.2020



URBANISTIČKI PROJEKAT **za potrebe utvrđivanja javnog interesa –** **kružnog toka i za urbanističko-arhitektonsku** **razradu lokacije** **Retail parka i LIDL-a u Tutinu**

decembar, 2025. godina

34 300 Aranđelovac, ul. Kneza Mihaila br.66
Tel: 034/70-30-10, 70-30-11 E-mail: office@arhiplan.org
Tekući račun: 205 – 134175 - 16

PREDMET:	Urbanistički projekat za potrebe utvrđivanja javnog interesa – kružnog toka i za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije Retail parka i LIDL-a u Tutinu
INVESTITOR:	„STIL SHOP” D.O.O. 36 320 Tutin, Velje Polje br. 127 A
PROJEKTANT IDEJNOG REŠENJA:	„Pešter League Group” D.O.O. 36 320 Tutin, ul. Bogoljuba Čukića br. 7 (IDR-objekat br. 1- trgovina na malo, IDR-objekat br. 2- zgrada trgovačkog centra i IDR-objekat br. 3 - restoran sa poslovnim jedinicama)
	„STUDIO ADET” 36 300 Novi Pazar, ul. Omladinska C/12 (IDR, Raskrsnica sa kružnim podeonikom – ulica Vidrenjačka)
OBRADIVAČ URBANISTIČKOG PROJEKTA:	„ARHIPLAN” D.O.O. za planiranje, projektovanje i konsalting 34 300 Aranđelovac, ul. Kneza Mihaila br. 66
ODGOVORNI URBANISTA:	DRAGANA BIGA, dipl.inž.arh. (br.licence: IKS 200 0015 03)
RADNI TIM:	MAJA SREČKOVIĆ, dipl.inž.arh. JELENA MILIČEVIĆ, dipl.inž.arh. ALEKSANDRA MILOVANOVIĆ, inž.građ. ALEKSANDAR GAVRILOVIĆ, dipl.inž.građ. ALEKSANDAR VASOJEVIĆ, dipl.inž.elektro. DIMITRIJE CENIĆ, dipl.inž.građ. GORDANA GAMBELIĆ, dipl.inž.geod. BLAGOJE CONIĆ, dipl.inž.saobrać. ĐORĐE JANKOVIĆ, dipl.inž.geod.
DIREKTOR „ARHIPLAN” D.O.O.:	DRAGANA BIGA, dipl.inž.arh.

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje Agencije za privredne registre
- Rešenje, licenca - „B” kategorija, broj licence 003B02/25
- Licenca odgovornog urbaniste
- Potvrda o važnosti licence
- Izjava odgovornog urbaniste

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD	1
1.1. Povod za izradu Urbanističkog projekta	1
1.2. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta	1
1.3. Obuhvat Urbanističkog projekta	2
1.4. Podaci o postojećem stanju na lokaciji	2
1.5. Prikupljena dokumentacija	4
1.6. Izvod iz planske dokumentacije šireg područja	5
2. USLOVI IZGRADNJE	6
2.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi pod uslovima utvrđenim urbanističkim projektom, odnosno vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena	6
2.2. Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele	7
2.3. Položaj objekta u odnosu na regulaciju i granice građevinske parcele	8
2.4. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele	8
2.5. Najveća dozvoljena spratnost objekta	8
2.6. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli	9
2.7. Planirano saobraćajno rešenje, uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli, prostor za parkiranje vozila i uslovi za zaštitu od velikih voda	9
2.8. Uslovi za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata	11
2.9. Ograđivanje lokacije	11
2.10. Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada	11
3. NUMERIČKI POKAZATELJI	12
4. UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA NA PARCELI	12
5. INFRASTRUKTURNE MREŽE I OBJEKTI	12
5.1. Vodosnabdevanje i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda	13
5.2. Elektroenergetska infrastruktura	14
5.3. Elektronska komunikaciona infrastruktura	15
6. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI IZGRADNJE	17
7. MERE I USLOVI ZAŠTITE	17
7.1. Mere zaštite prirodnih dobara	17
7.2. Mere zaštite kulturnih dobara	18
7.3. Mere zaštite životne sredine	19
7.4. Mere za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje	19
7.5. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i akcidenata	19

7.6. Mere energetske efikasnosti	20
7.7. Standardi pristupačnosti.....	20
8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA.....	20
9. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA.....	20

GRAFIČKI DEO

1. Dispozicija predmetnog područja u odnosu na neposredno okruženje.....	1:2500
2. Katastarsko – topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta.....	1:1000
3. Izvod iz Plana generalne regulacije „Tutin” - planirana namena površina.....	1:2500
4. Situacioni prikaz planirane preparcelacije zemljišta sa zonom za građenje.....	1:1000
5. Plan regulacije i nivelacije.....	1:500
6. Plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture.....	1:500

DOKUMENTACIONI DEO

Opšta dokumentacija

- mišljenje Komisije za planove, broj 03-350-77/25 od 07.07.2025. godine;
- overen katastarsko-topografski plan;

Uslovi nadležnih institucija / imalaca javnih ovlašćenja

- Rešenje o uslovima, Zavod za zaštitu prirode Srbije, Novi Beograd, 03 broj 021-2925/6 od 22.09.2025. godine;
- Uslovi, Zavod za zaštitu spomenika kulture, Kraljevo, broj 832/2 od 29.09.2025. godine;
- Obaveštenje, Ministarstvo odbrane, Sektor za infrastrukturu i usluge standarda, Uprava za infrastrukturu, Beograd, broj 10211-2 od 07.08.2025. godine;
- MUP RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, Odsek za preventivnu zaštitu od požara i eksplozija, 07.20 broj 217-6342/25 od 11.08.2025. godine;
- Obaveštenje po zahtevu za uslove, JVP „Srbijavode”, Vodoprivredni centar „Morava” Niš, broj 7718/1 od 06.08.2025. godine;
- Uslovi, A.D. „Elektromreža Srbije”, Beograd, broj 130-00-UTD-003-880/2025-002 od 04.08.2025. godine;
- Uslovi, „EPS Distribucija” A.D. Ogranak ED Novi Pazar, broj Д.09.26-461966/1-2025 od 17.11.2025. godine;
- Uslovi, „Telekom Srbija” AD, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar, broj 342195/2-2025 od 31.07.2025. godine;
- Uslovi, JP „Srbijagas”, Organizacioni deo Beograd, broj 06-07-11/1200/1 od 13.08.2025. godine;
- Uslovi, JKSP „Gradac”, Tutin, broj 162 od 28.08.2025. godine.

Mišljenja nadležnih institucija / imalaca javnih ovlašćenja

- Mišljenje, Zavod za zaštitu prirode Srbije, Novi Beograd, 03 broj 021-2925/8 od 23.10.2025. godine;
- Mišljenje, Zavod za zaštitu spomenika kulture, Kraljevo, broj 1155/2 od 17.11.2025. godine;

Elaborati / analize

- Hidrološka studija vodotokova Vidrenjak i Resnik u Tutinu (projektant: Hydro design, Novi Beograd, septembar 2025. godine) - za potrebe izrade Urbanističkog projekta i izdavanja Lokacijskih uslova, izrađena je predmetna studija, koja je spakovana u posebnoj svesci i nije sastavni deo dokumentacije ovog Urbanističkog projekta.

OPŠTA DOKUMENTACIJA



8000077605674

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17576259

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I
KONSALTING, ARANĐELOVAC

Скраћено пословно име ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина АРАНЂЕЛОВАЦ

Место АРАНЂЕЛОВАЦ

Улица Кнеза Михаила

Број и слово 66

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 16. јун 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

103421790

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

205-0000000134175-16

160-0000000117957-61

205-0070100426674-67

205-0000000151563-38

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Драгана

Презиме Бига

ЈМБГ

2207964726818

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом



Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Драгана Бига

ЈМБГ

2207964726818

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

17. јун 2004

износ(%)

Удео

100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.064,41 EUR, у противвредности од
147.813,41 RSD

17. јун 2004



Регистратор, Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000680635 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 03.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ из Аранђеловца, ул. Кнеза Михаила бр. 66, министар за јавна улагања, дана доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 003Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Одредбом члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект „АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790, поднео је, дана 30.08.2024. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 06.02.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 14.02.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**11 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**7 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **11** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије матични број: 17576259, ПИБ: 103421790, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **8 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије и саобраћаја), и
 - **7 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“**, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА



Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Драгана Н. Бига

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2207964726818

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0015 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-18897
Београд, 06.08.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгана Н. Бига, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0015 03

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 31.07.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

Na osnovu člana 38. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i člana 77. stav 5. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19 i 47/25), odgovorni urbanista daje

I Z J A V U

- da je Urbanistički projekat za potrebe utvrđivanja javnog interesa – kružnog toka i za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije Retail parka i LIDL-a u Tutinu izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona i
- da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima.

U Arandjelovcu,
decembar, 2025. godina



Odgovorni urbanista:

Dragana Biga, dipl.inž.arh.
Licenca IKS 200 0015 03

TEKSTUALNI DEO

1. UVOD

1.1. Povod za izradu Urbanističkog projekta

Povod za izradu Urbanističkog projekta za potrebe utvrđivanja javnog interesa – kružnog toka i za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije Retail parka i LIDL-a u Tutinu (u daljem tekstu: Urbanistički projekat) je namera investitora da na predmetnom, obuhvaćenom prostoru izgradi objekte komercijalne namene, a radi realizacije ove namere, u cilju kompletiranja planskog osnova za izdavanje odgovarajućih dozvola, pokrenut je postupak za izradu Urbanističkog projekta, čiji je planski osnov Plan generalne regulacije „Tutin“, „Službeni list opštine Tutin“, broj 3/11, 4/15, 3/17, 14/19 i 1/23).

Osnovni cilj izrade Urbanističkog projekta je utvrđivanje urbanističkih i drugih uslova za građenje planiranih objekata u okviru predmetne lokacije, shodno smernicama iz planskog dokumenta šireg područja i podataka i uslova nadležnih institucija / imalaca javnih ovlašćenja.

Prilikom izrade Urbanističkog projekta:

- primenjen je drugi stav člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) – zbog promene tipologije raskrsnice na ulasku u kompleks (u odnosu na raskrsnicu predviđenu PGR „Tutin“);
- primenjen je drugi stav člana 61. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) – zbog potrebe da se razradi kompatibilna namena definisana PGR „Tutin“).

Sagledavanjem budućeg saobraćajnog funkcionisanja uže i šire zone, u cilju da se obezbedi bolja protočnost i odvijanje saobraćaja, planirana je kružna raskrsnica u zoni ulaska u predmetni kompleks, sa proširenjem površine javne namene, pa se Urbanistički projekat razrađuje i za izgradnju objekta javne namene.

Na predmetnom prostoru, u ranijem periodu je funkcionisao proizvodni objekat, pa prostor predstavlja „brownfield“ lokaciju, na kojoj se vrši transformacija namene, iz namene za industriju i proizvodnju u dozvoljenu kompatibilnu namenu – komercijalne delatnosti - uz napomenu da su potrebni kapaciteti infrastrukture za planiranu delatnost („komercijalna namena“) manji od postojećih koje je koristio postojeći industrijski objekat.

Područje Urbanističkog projekta sa granicom obuhvata, u odnosu na okruženje, je prikazano na grafičkom prilogu **broj 1.** - „*Dispozicija predmetnog područja u odnosu na neposredno okruženje*“.

1.2. Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta čine:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13 – odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23);

- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/19 i 47/25).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije „Tutin”, „Službeni list opštine Tutin”, broj 3/11, 4/15, 3/17, 14/19 i 1/23).

1.3. Obuhvat Urbanističkog projekta

U obuhvatu Urbanističkog projekta nalaze se kp.br. 408/1 KO Tutin i delovi kp.br. 342, 346, 353/2, 353/14, 408/3 i 1656/1 KO Tutin.

Ukupna površina u obuhvatu Urbanističkog projekta je **2,57 ha**.

Granica i obuhvat Urbanističkog projekta su prikazani na grafičkom prilogu **broj 2.** - „Katastarsko – topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta“.

1.4. Podaci o postojećem stanju na lokaciji

Područje Urbanističkog projekta se graniči:

- sa severozapadne strane, delimično izgrađenim zemljištem, koje pripada porodičnom stanovanju;
- sa severoistočne strane, delom postojećeg proizvodnog kompleksa, koji više nije u funkciji;
- sa jugoistočne strane, delom Ulicom Vidrenjačka i potokom Resnik;
- sa jugozapadne strane, rekom Vidrenjak.

Teren je relativno ravan sa prosečnom kotom 868,50 mm.

Podaci o postojećem stanju na katastarskim parcelama

(uvidom u elektronsku bazu podataka Republičkog geodetskog zavoda

Tabela broj 1.

r.b.	Broj kat. parcele	Naziv	Vrsta zemljišta / kultura	Površ. (m ²)	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
Cele kat. parcele (KO Tutin)							
1	408/1	STIL SHOP D.O.O.	Zemljište u građevinskom području / zemljište pod zgradom i drugim objektom (1726 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (1654 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (115 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (745 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (445 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (402 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (173 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (110 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (49 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (35 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (25 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (5 m ²),	17771	svojina	privatna	1/1

**Urbanistički projekat za potrebe utvrđivanja javnog interesa – kružnog toka i
za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije Retail parka i LIDL-a u Tutinu**

			zemljište pod zgradom i drugim objektom (13 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (8 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (373 m ²), zemljište uz zgradu i drugi objektat (17771 m ²)				
Delovi kat. parcela (KO Tutin)							
2	342	Kapital Invest SRB D.O.O.	Zemljište u građevinskom području / zemljište pod zgradom i drugim objektom (1630 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (1187 m ²), zemljište uz zgradu i drugi objektat (3423 m ²)	6.240	svojina	privatna	6009/6240
		Fabrika nameštaja "Dalas" D.O.O.					231/6240
3	346	Opština Tutin	Zemljište u građevinskom području / zemljište pod zgradom i drugim objektom	2293	svojina	javna svojina	1/1
4	353/2	Republika Srbija	Zemljište u građevinskom području / ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	326	svojina	Državna RS	1/1
		Fabrika nameštaja "Dalas" D.O.O.			pravo korišćenja	///	1/1
5	408/3	Kapital Invest SRB D.O.O.	Zemljište u građevinskom području / ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	334	svojina	privatna	1/1
6	1656/1	Opština Tutin	Zemljište u građevinskom području / zemljište pod pretežnim delom objekta (166 m ²), zemljište pod zgradom i drugim objektom (3680 m ²)	3846	svojina	javna svojina	1/1

U području Urbanističkog projekta, evidentirani su objekti (prikazani na grafičkom prilogu broj 2. Urbanističkog projekta):

- na kp.br. 408/1 KO Tutin (upisani u RGZ-SKN i evidentirani na terenu¹):
 - objekat br. 1, pilana, 1726 m²;
 - objekat br. 2, pilana, 1654 m²;
 - objekat br. 3, pilana, 115 m²;
 - objekat br. 4, pilana, 745 m²;
 - objekat br. 5, pilana, 445 m²;
 - objekat br. 6, pilana, 402 m²;
 - objekat br. 7, pilana, 173 m²;
 - objekat br. 8, pilana, 110 m²;
 - objekat br. 9, pilana, 49 m²;
 - objekat br. 15, pilana, 373 m²;
- na kp.br. 408/1 KO Tutin (upisani u RGZ-SKN a ne postoje na terenu²):
 - objekat br. 10, pilana, 35 m²;
 - objekat br. 11, pilana, 25 m²;
 - objekat br. 12, pilana, 5 m²;
 - objekat br. 13, pilana, 13 m²;
 - objekat br. 14, pilana, 8 m²;

¹ ukupne površine 5.792 m²

² ukupne površine 86 m²

- na kp.br. 408/1 KO Tutin, transformatorska stanica (nije upisana u RGZ-SKN).

U neposrednom okruženju (izvan granice Urbanističkog projekta, u prostoru između granice ovog Urbanističkog projekta i reke Vidrenjak), nalazi se devastiran i ruiniran objekat, izgrađen većim delom na kp.br. 1656/1 KO Tutin.

Granica ovog Urbanističkog projekta je određena tako što je obezbeđen prostor oko objekta, minimalne širine 1,5 m, u cilju da mu se omogući redovno održavanje, ukoliko se pozitivno reši ozakonjenje predmetnog objekta.

Vodosnabdevanje i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda

Najbliža gradska vodovodna mreža, na koju se može izvršiti priključenje planiranih objekata, nalazi se u Ulici Vidrenjačka, a najbliža kanalizaciona mreža je gradska kanalizaciona mreža u naselju Dubovo.

Elektroenergetska infrastruktura

Na kp.br. 408/1 KO Tutin, nalazi se postojeća TS „Jelak” 10/0,4 kV 2x630 kVA i niskonaponska mreža u funkciji snabdevanja postojećih objekata električnom energijom.

Elektronska komunikaciona infrastruktura

U obodnim ulicama nalazi se postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura (EK), koja mora biti adekvatno zaštićena, jer planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja mehaničke stabilnosti i tehničkih karakteristika postojećih EK objekata i kablova, ni do ugrožavanja normalnog funkcionisanja EK saobraćaja, i mora uvek biti obezbeđen adekvatan pristup postojećim kablovima, radi njihovog redovnog održavanja i eventualnih intervencija.

1.5. Prikupljena dokumentacija

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, prikupljena je sledeća dokumentacija:

- mišljenje Komisije za planove, broj 03-350-77/25 od 07.07.2025. godine;
- overen katastarsko-topografski plan;

Uslovi nadležnih institucija / imalaca javnih ovlašćenja:

1. Rešenje o uslovima, Zavod za zaštitu prirode Srbije, Novi Beograd, 03 broj 021-2925/6 od 22.09.2025. godine;
2. Uslovi, Zavod za zaštitu spomenika kulture, Kraljevo, broj 832/2 od 29.09.2025. godine;
3. Obaveštenje, Ministarstvo odbrane, Sektor za infrastrukturu i usluge standarda, Uprava za infrastrukturu, Beograd, broj 10211-2 od 07.08.2025. godine;
4. MUP RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, Odsek za preventivnu zaštitu od požara i eksplozija, 07.20 broj 217-6342/25 od 11.08.2025. godine;
5. Obaveštenje po zahtevu za uslove, JVP „Srbijavode”, Vodoprivredni centar „Morava” Niš, broj 7718/1 od 06.08.2025. godine;
6. Uslovi, A.D. „Elektromreža Srbije”, Beograd, broj 130-00-UTD-003-880/2025-002 od 04.08.2025. godine;
7. Uslovi, „EPS Distribucija” A.D. Ogranak ED Novi Pazar, broj D.09.26-461966/1-2025 od 17.11.2025. godine;

8. Uslovi, „Telekom Srbija” AD, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar, broj 342195/2-2025 od 31.07.2025. godine;
9. Uslovi, JP „Srbijagas”, Organizacioni deo Beograd, broj 06-07-11/1200/1 od 13.08.2025. godine;
10. Uslovi, JKSP „Gradac”, Tutin, broj 162 od 28.08.2025. godine.

Za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta, korišćena je i Hidrološka studija vodotokova Vidrenjak i Resnik u Tutinu (projektant: Hydro design, Novi Beograd, septembar 2025. godine).

1.6. Izvod iz planske dokumentacije šireg područja

Izvod iz važeće planske dokumentacije šireg područja i po hijerarhiji višeg reda je prikazan na grafičkom prilogu **broj 3. - Izvod iz Plana generalne regulacije „Tutin” - planirana namena površina.**

Prema važećem planskom dokumentu, veći deo predmetnog područja pripada površini ostale namene – površine za industriju i proizvodnju, a manji deo pripada površini javne namene – javna saobraćajnica.

Prema važećem planskom dokumentu (tabela kompatibilnosti), osnovna namena površina – površine za industriju i proizvodnju je kompatibilna sa komercijalnim delatnostima.

Planskim dokumentom su definisana sledeća pravila građenja, za komercijalne delatnosti niskog intenziteta:

Pretežna (dominantna) namena:	Komercijalne delatnosti niskog intenziteta (planiraju se uslužno-komercijalne delatnosti, uz mogućnost i stambene namene i proizvodnih pogona)		
Tipologija objekata:	slobodnostojeći		
Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele	slobodnostojeći objekat:	širina fronta:	min. 15 m
		površina parcele:	min. 600 m ²
		površina parcele:	maks. 1.200 m ²
Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele	slobodnostojeći objekat:	min.4,0 m	
Položaj objekta u odnosu na susedne objekte:	Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata je po pravilu 1/2 visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na 1/4 visine višeg objekta, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore prostorija za stanovanje		
Minimalni procenat nezastrtih, zelenih površina na parceli:	15%		
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti:	50%		
Maksimalna spratnost objekta:	do P+2		
Parkiranje vozila:	na sopstvenoj parceli, prema kriterijumima iz ovog Plana		

Planskim dokumentom propisan je normativ za određivanje potrebnog broja parking mesta, koji, za komercijalne delatnosti iznosi 1PM na 100 m² neto građevinske površine za poslovni prostor.

2. USLOVI IZGRADNJE

U granici obuhvata Urbanističkog projekta se nalazi prostor:

- koji je planiran za izgradnju kružnog toka, oznake JP 1 (površina javne namene);
- koji je planiran za izgradnju komercijalnih delatnosti, oznake GP 1 (površina ostale namene).

Prema prostornom konceptu, na parceli GP 1 je planirano građenje tri objekta (objekat br. 1. trgovina na malo – LIDL, objekat br. 2. zgrada trgovačkog centra – Retail Park i objekat br. 3. restoran sa poslovnim jedinicama, dok je unutrašnji deo parcele namenjen za kolske saobraćajnice i parking prostor, pešačke komunikacije i uređene zelene površine.

Planirani objekti, prema Pravilniku o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 22/15) pripadaju:

- objekat br. 1 - kategoriji V i klasi 123002 – zgrade za trgovinu preko 400 m²;
- objekat br. 2 - kategoriji V i klasi 123002 – trgovački centar preko 400m²;
- objekat br. 3 - kategoriji B i klasi 12113 zgrade za trgovinu preko 400 m² (62,28%) i 123001 zgrada za trgovinu do 400 m² (37,72%).

Zona određena za lociranje planiranih objekata, u skladu sa pravilima utvrđenim u Planu generalne regulacije „Tutin”, prikazana je na grafičkom prilogu **broj 4.** - „*Situacioni prikaz planirane preparcelacije zemljišta sa zonom za građenje*”, a na grafičkom prilogu **broj 5.** - „*Plan regulacije i nivelacije*” prikazane su dispozicije svih planiranih sadržaja.

2.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi pod uslovima utvrđenim urbanističkim projektom, odnosno vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

Ovim Urbanističkim projektom planirano je građenje kružnog toka (površina javne namene JP 1) u zoni ulaska u planirani kompleks komercijalnih delatnosti, a u cilju bolje saobraćajne protočnosti i funkcionisanja kompleksa komercijalnih delatnosti, koji će koristiti stanovnici Tutina i okruženja.

Ovim Urbanističkim projektom razrađena je kompatibilna namena - komercijalne delatnosti (definisana važećim planskim dokumentom, kao moguća namena u okviru površina za industriju i proizvodnju) i planirano je, a na osnovu Idejnog rešenja, na novoformiranoj parceli GP1, građenje tri objekta i to:

- objekat br. 1. trgovina na malo – LIDL,
- objekat br. 2. zgrada trgovačkog centra – Retail Park i
- objekat br. 3. restoran i tri poslovne jedinice.

Projektovane površine planiranih objekta
prema Idejnom rešenju

Tabela broj 2.

Naziv objekta	Ukupna BRGP nadzemno (m ²)	BRGP prizemlja (m ²)	Ukupna neto površina (m ²)
Objekat br. 1	2.235,81	2.159,80	2.140,84
Objekat br. 2	7.055,98	5.475,84	6.862,13
Objekat br. 3	568,37	568,37	538,54
Ukupno:	9.860,16	8.204,01	9.541,51

Objekat br. 1 je lociran u istočnom delu parcele i spratnosti je P+G (galerija ili međusprat). Celokupan objekat čini jednu funkcionalnu jedinicu, trgovina na malo (prodajni prostor) sa pratećim sadržajima (magacini, kancelarije, sanitarni čvor i garderobe za zaposlene i ostali sadržaji). U prizemnom delu je smešten prodajni prostor sa pratećim sadržajima a na galeriji / međuspratu (tehničkoj etaži) klima – komora. Ulaz za posetioce je sa zapadne strane, dok je sa severne strane projektovan ekonomski ulaz, kome se pristupa preko interne saobraćajnice i spoljne rampe.

Objekat br. 2. je lociran u severnom i zapadnom delu parcele i spratnosti je P+0 i P+1. Sadrži 13 funkcionalnih jedinica / poslovnih prostora / lokala, raspoređenih u prizemlju (9 jedinica) i na spratu (4 jedinice), sa pratećim sadržajima (kancelarija, sanitarni čvorovi i drugi sadržaji). Ulazi sa posetioce su sa južne i istočne strane objekta, dok su ekonomski pristupi projektovani sa severne i zapadne strane, i pristupa im se sa interne saobraćajnice.

Objekat br. 3. je lociran u južnom delu parcele i spratnosti je P+0. Sadrži restoran (sa igraonicom za decu) i tri poslovne jedinice / poslovnih prostora / lokala. Ulazi za posetioce i ekonomski pristupi su sa severne strane objekta, dok restoran ima projektovan ekonomski pristup na istočnoj fasadi objekta.

U okviru parternog uređenja, planirano je građenje internih kolskih saobraćajnica, parking prostora, pešačkih komunikacija i uređenih zelenih površina, kao i neophodnih infrastrukturnih objekata za funkcionisanje predmetnih objekata.

2.2. Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Na grafičkom prilogu **broj 4.** - „*Situacioni prikaz planirane preparcelacije zemljišta sa zonom za građenje*“, prikazana je planirana preparcelacija predmetnih, obuhvaćenih parcela (celih i delova).

Za potrebe formiranja građevinskih parcela, u nadležnom RGZ-SKN Tutin, izradiće se Projekat preparcelacije (čiji je sastavni deo Projekat geodetskog obeležavanja), u kome će se precizno definisati površine navedenih parcela, a za obračun parametara, u ovom Urbanističkom projektu, korišćena su površine novoformiranih parcela, koje su prikazane u ovom odeljku.

Urbanističkim projektom planirano je **formiranje parcele javne namene JP 1**, na kojoj će se graditi kružni tok.

Preparcelacija – formiranje parcele

za kružni tok JP 1 (površina javne namene)

Tabela broj 3.

Namena	Katastarska opština	Oznaka parcele javne namene	Katastarska parcela		Ukupna površina parcele javne namene (ha)
			Broj	Površina (ha)	
Površina javne namene – kružni tok	KO Tutin	JP 1	deo kp.br. 342	0,00.46	0,15.20
				0,00.34	
			deo kp.br. 346	0,06.01	
			deo kp.br. 353/2	0,02.31	
			deo kp.br. 353/14	0,00.04	
			deo kp.br. 408/1	0,04.97	
			deo kp.br. 408/3	0,01.07	

Urbanističkim projektom planirano je **formiranje parcele ostale namene GP 1**, na kojoj će se graditi objekti komercijalnih delatnosti.

Preparcelacija–formiranje parcele

za komercijalne delatnosti GP 1 (površina ostale namene)

Tabela broj 4.

Namena	Katastarska opština	Oznaka parcele javne namene	Katastarska parcela		Ukupna površina parcele javne namene (ha)
			Broj	Površina (ha)	
Površina ostale namene – komercijalne delatnosti niskih gustina	KO Tutin	GP 1	deo kp.br. 408/1	2,31.53	2,41.51
			deo kp.br. 1656/1	0,09.98	

2.3. Položaj objekta u odnosu na regulaciju i granice građevinske parcele

Na GP 1, po tipologiji, planirani objekti su slobodnostojeći i postavljaju se unutar prostora ovičenog građevinskom linijom i granicom građenja.

Položaj građevinske linije i granice građenja je definisan u grafičkom delu Urbanističkog projekta (tako da je formirana zona za građenje planiranih objekata).

Dozvoljena građevinska linija podrazumeva distancu do koje je moguće postaviti objekte i opremu na parceli, a isti mogu biti i više povučeni ka unutrašnjosti parcele / kompleksa.

U prostoru između regulacione i građevinske linije (kao i granice parcele i granice građenja), može se postaviti interna saobraćajna infrastruktura, podzemni infrastrukturni objekti, podzemni infrastrukturni vodovi, stubovi spoljašnje rasvete, instalacije sistema tehničke zaštite i dr.

2.4. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Prema važećem planskom dokumentu, najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele iznosi do 50%.

Na GP 1, ovim Urbanističkim projektom, a na osnovu Idejnog rešenja, ostvaren je indeks zauzetosti parcele 40,93 %.

2.5. Najveća dozvoljena spratnost objekta

Prema važećem planskom dokumentu, najveća dozvoljena spratnost objekta iznosi do P+2, pri čemu se mogu projektovati suterenske i podrumске etaže.

Na GP 1, ovim Urbanističkim projektom, na osnovu Idejnog rešenja objekta, predviđena spratnost je:

- objekat br. 1, P+G (galerija ili međusprat);

- objekat br. 2, P+0 i P+1;
- objekat br. 3, P+0.

2.6. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Nisu projektovani drugi objekti, osim objekata navedenih u odeljku 2.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi pod uslovima utvrđenim urbanističkim projektom, odnosno vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena.

Na GP 1 se mogu graditi i infrastrukturni objekti, koji su neophodni i u funkciji su objekata komercijalnog sadržaja, a s obzirom na to, ukoliko se u budućnosti pokaže potreba, moguće je, poštujući maksimalno moguće dozvoljene urbanističke parametre (propisane važećim planskim dokumentom) da se izvrši postavljanje manjeg montažnog objekta komercijalnog sadržaja ili nadstrešnice ili perionice automobila (objekta montažnog karaktera), unutar dozvoljene zone za građenje objekata.

2.7. Planirano saobraćajno rešenje, uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli, prostor za parkiranje vozila i uslovi za zaštitu od velikih voda

Prema planiranom saobraćajnom rešenju (na osnovu Idejnog rešenja koje je sastavni deo Urbanističkog projekta), na JP 1 je planirana, po tipologiji „kružna raskrsnica“, odnosno izvršena je promena tipologije raskrsnice koja je predviđena PGR „Tutin“.

Prema Idejnom rešenju, projektovana je raskrsnica sa kružnim podeonikom, između Ulice Vidrenjačke i parcele GP 1 (koja je namenjena za građenje Retail parka i LIDL-a). Ova kružna raskrsnica predstavlja funkcionalnije rešenje, u odnosu na trokraku raskrsnicu i omogućava veću bezbednost u odvijanju saobraćaja. Raskrsnica je projektovana sa spoljnim prečnikom koji zadovoljava krivu linija merodavnog teretnog vozila neophodnog za snabdevanje i opsluživanje trgovačkog centra.

Obezbeđivanje pristupa do GP 1

Površina ostale namene, GP 1 na kojoj je planirano građenje objekata komercijalne namene ostvaruje direktan pristup na površinu javne namene, kružnu raskrsnicu.

Interne saobraćajnice i parking prostor

Interne saobraćajnice su projektovane sa širinom kolovoza od minimalno 6,0 m (što omogućava odvijanje dvosmernog režima saobraćaja) i služe za kretanje vatrogasnog i komunalnog vozila, putničkih automobila posetilaca i dostavnih vozila do poslovnih prostora.

Prema normativu iz važećeg planskog dokumenta, potreban broj parking mesta (PM) iznosi 96 PM, a Urbanističkim projektom i idejnim rešenjem saobraćajnih površina je ostvareno 215 PM od čega je 11 PM za osobe za posebnim potrebama (odnosno 5% od ukupnog broja ostvarenih parking mesta).

Pešačke komunikacije

U okviru predmetnog kompleksa, kao i u profilu internih saobraćajnica, projektovani su trotoari za kretanje pešaka, što omogućava nesmetan pristup do svih objekata, kao i pristup slobodnim i ozelenjenim površinama u kompleksu. Primenjeni materijali za popločanje pešačkih komunikacija treba da omoguće bezbedno kretanje pešaka u svim vremenskim uslovima, brzu evakuaciju površinskih voda, uz primenu odgovarajućih padova, kao i lako održavanje čistoće. Pri projektovanju pešačkih staza i trotoara, obezbediti kretanje osoba sa invaliditetom, dece i starih osoba, saglasno važećim propisima o standardima pristupačnosti (primenom rampi, platformi i sl.). Uz pešačke komunikacije, na pogodnim mestima, moguće je postaviti odgovarajući urbani mobilijar (klupe, korpe za smeće i dr.), od kvalitetnih materijala i dizajniran da se harmonično uklopi u okruženje.

Uslovi za zaštitu od voda

Predmetna lokacija, koja je u obuhvatu Urbanističkog projekta, nalazi se na levoj obale reke Vidrenjak i desnoj obali potoka Resnik.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta izdato je Obaveštenje po zahtevu za uslove, od JVP „Srbijavode”, Vodoprivredni centar „Morava” Niš, broj 7718/1 od 06.08.2025. godine.

U predmetnom Obaveštenju, između ostalog, u tački 1.3. Hidrološki podaci, navedeni su sledeći proticaji:

- za reku Vidrenjak:
 - $Q_{1\%}=134,00 \text{ m}^3/\text{s};$
 - $Q_{2\%}=100,95 \text{ m}^3/\text{s};$
- za potok Resnik:
 - $Q_{1\%}=16,50 \text{ m}^3/\text{s};$
 - $Q_{1\%}=12,80 \text{ m}^3/\text{s}.$

Za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta i za izdavanje Lokacijskih uslova, urađena je Hidrološka studija vodotokova Vidrenjak i Resnik u Tutinu. Na osnovu ove studije, na grafičkom prilogu broj 1. prikazana je „plavna zona”, jer je hidraulički proračun pokazao da će se ostvariti mešoviti režim tečenja i da linije nivoa stogodišnjeg proticaja vodotokova Vidrenjak i Resnik ugrožavaju predmetne parcele u obuhvatu Urbanističkog projekta (deo prostora se nalazi na nižoj koti u odnosu na kotu stogodišnjeg proticaja u profilima predmetnog prostora - kota 868,28 mnm).

U studiji je navedeno i da tokom vršenja geodetskog snimanja nije mogla u celosti da se snimi desna obala reke Vidrenjak, zbog imovinskih odnosa i da je hidraulički model uži nego u realnosti tj. da ima znatno više prostora na desnoj obali reke Vidrenjak za prostiranje poplavnog talasa, tako da će se, u stvarnosti, ostvariti i niži nivoi od računskih prikazanih u studiji.

Zaključak u studiji je sledeći:

- planirani radovi neće ugroziti postojeći vodni režim, ni Vidrenjaka ni Resnika;

- u cilju zaštite prostora kada se ostvari stogodišnji proticaj, nepohodno:
 - nasipanje predmetnog područja / terena ili
 - izgradnja zaštitnog zida minimalne visine 60 cm.

U ovom Urbanističkom projektu, na bazi analize i studije, opredeljeno je da se planira izgradnja zaštitnog zida, minimalne visine 60 cm, u južnom delu duž planirane ograde oko kompleksa, a u istočnom delu duž planirane ograde oko kompleksa i granice parcele. Pozicija zaštitnog zida je prikazana na grafičkom prilogu broj 5. - „Plan regulacije i nivelacije”.

2.8. Uslovi za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju postojećih objekata

Postojeći objekti bivšeg proizvodnog kompleksa (objekti označeni brojevima od 1 do 9 i objekat br. 15), na kp.br. 408/1 KO Tutin, su predviđeni za rušenje / uklanjanje. Objekti označeni brojevima od 10 do 14 ne postoje na terenu, ali su upisani u RGZ-SKN.

2.9. Ograđivanje lokacije

Radi ostvarivanja bezbednosti predmetnog kompleksa, moguće je ograđivanje parcele. U ulaznom delu kompleksa, radi zabrane kretanja vozila, mimo radnog vremena komercijalnog centra, moguće je postavljanje rampi na internim saobraćajnicama.

Ograda se postavlja na granicu parcele tako da ograda i stubovi ograde budu na građevinskoj parceli koji se ograđuje.

U delu prostora, do reke Vidrenjak, ograda mora da se povuče unutar parcele, tako da ostane slobodan prostor, minimalne širine 3,0 m za kretanje mehanizacije za održavanje vodotoka.

Ograde planirati kao transparentne, u kombinaciji kvalitetnih materijala reprezentativnog izgleda i visoke estetske vrednosti, maksimalne visine do 1,40 m.

2.10. Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada

Na parceli GP 1, za evakuaciju komunalnog otpada, za planirane objekte, neophodno je postaviti odgovarajuće sudove, koji će prazniti nadležno komunalno preduzeće.

Sudovi (kontejneri) su zapremine 1.100 l, dimenzija 1,45x1,37x1,20 m u koje će se odlagati komunalni otpad (kućno smeće). Ostale vrste otpada predavati i na dalje upravljanje ustupati operateru sa dozvolom za upravljanje otpadom.

Za određivanje potrebnog broja sudova za smeće, primenjen je normativ: jedan kontejner na 600 m² neto korisne površine poslovnog prostora (koja prema Idejnom rešenju iznosi 9.541,51 m²).

Uz primenu navedenog kriterijuma, potrebno je obezbediti 16 kontejnera. Kontejneri se smeštaju na podlozi od čvrstog materijala (beton, asfalt) bez ijednog stepenika i sa najvećim dozvoljenim usponom za prolaz kontejnera od 3% ili u okviru posebno ograđenog prostora (niša, betonski boks i sl.).

Dimenzije prostora za smeštaj kontejnera date su na grafičkom prilogu **broj 5.** „Plan regulacije i nivelacije”.

3. NUMERIČKI POKAZATELJI

Bilans površina u okviru GP 1

Tabela broj 5.

r.b.	Urbanistički pokazatelji		Površina (m ²)		Procenat učešća (%)
1	Gabariti planiranih objekata	Objekat br.1	2.159,80	8.229,01	34,07
		Objekat br.2	5.475,84		
		Objekat br.3	568,37		
		Transformatorska stanica	25,00		
	* Horizontalna projekcija planiranih objekata		9.885,16		40,93
2	Saobraćajne površine i parking prostor		8.383,09		34,71
3	Pešačke komunikacije, popločanja i prostor za igru dece		3.000,57		12,42
4	Zelene i slobodne površine		4.538,33		18,80
UKUPNO (GP 1)			24.151,00		100

4. UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA NA PARCELI

Pri ozelenjavanju prostora parcele GP 1 treba poštovati sledeća pravila:

- koristiti autohtone vrste vegetacije, prilagodljive na lokalne uslove sredine;
- moguće je koristiti primerke egzota za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju uslovima sredine;
- učešće lišćarskih vrsta treba da je dominantno u odnosu na ostalu vegetaciju;
- koristiti rasadnički proizvedene sadnice visoke drvenaste vegetacije;
- koristiti lisno dekorativne i cvetne forme žbunastih vrsta i sezonskog cveća;
- izbegavati invanzivne i alergene vrste;

Ostvaren procenat zelenih površina, u okviru parcele GP 1 u direktnom kontaktu sa tlom, iznosi 18,80 %, čime je zadovoljen uslov propisan važećim planskim dokumentom (15 %).

Samostalne zelene površine u okviru parcele uređivati u cilju poboljšanja mikroklimatskih uslova i unapređenja vizuelnog kvaliteta okruženja, sa izborom vrsta koja će omogućiti punu dekorativnost u toku godine. U zavisnosti od raspoloživog prostora, mogu se opremiti standardnim vrtno-arhitektonskim elementima (klupe, fontana i sl.).

5. INFRASTRUKTURNE MREŽE I OBJEKTI

Koncepcija i trase postojeće i planirane infrastrukture, prikazani su na grafičkom prilogu **broj 6.** - „Plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture”.

Objekte i mreže infrastrukture izvoditi u skladu sa tehničkim uslovima i normativima koji su propisani za svaku vrstu infrastrukture i u skladu sa propisima o paralelnom vođenju i ukrštanju vodova infrastrukture.

5.1. Vodosnabdevanje i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda

Sastavni deo dokumentacije Urbanističkog projekta su uslovi, broj 162 od 28.08.2025. godine, izdati od JKSP „Gradac”, Tutin.

Vodosnabdevanje

Planirane objekte treba priključiti na postojeću vodovodnu mrežu u Ulici Vidrenjačka na cevovodu PVC profila Ø225 mm². Priključak na cevovodu će se uraditi sa T račvom Ø200/100 mm². Iz šahte treba položiti PVC crevo preseka Ø110 mm² do svakog objekta posebno, na svakom izlaznom PVC crevu, prema objektu, ugraditi vodomera za svaku zgradu posebno.

Cevovode, od ulične vodovodne mreže do šahti, treba uraditi PVC crevom preseka Ø110 mm², za radni pritisak minimum 6 bar, uz upotrebu adekvatnog fittinga i dubine cevovoda minimum 1 (jedan) m.

Vodovodni šaht treba da bude udaljen maksimalno 2 (dva) m od kanalizacione linije, dimenzija minimum 1x1 m, a slobodni prostor ispod i oko vodomera iznosi minimum 30 cm. Poklopac na vodomerskoj šahti treba da bude lak, od livenog materijala.

Hidrantsku mrežu predvideti za svaki poslovni objekat posebno PVC crevom preseka 90 mm².

U okviru parternog rešenja, moguće je postaviti sisteme za zalivanje i održavanje zelenih površina.

Odvođenje otpadnih i atmosferskih voda

Planirane poslovne objekte treba priključiti na postojeću fekalnu kanalizacionu mrežu u naselje Dubovo na profilu cevi Ø300 mm sa mogućnošću izrade revizionog silaza na mesto priključenja.

U okviru predmetne parcele treba izgraditi revizioni šaht dimenzija 1 x 1 m koji ne sme biti udaljen više od 2 (dva) m od regulacione linije.

Gradska kanalizaciona mreža je separatnog sistema, pa prema tome posebno projektovati i izvesti fekalnu i atmosfersku kanalizaciju.

Prečnik priključne cevi ne sme biti manji od Ø110 mm sa padom od 10%.

Uliv priključnog cevovoda (dno cevi) ulični šaht mora da bude minimum od 50 cm iznad dna kinete.

Rastojanje između kanalizacionih cevi i objekta ne sme da bude manje od 2,5 m.

Ne projektovati, niti izvoditi priključke drenažnih cevi u fekalnu kanalizacionu mrežu.

U kompleksu planirano je građenje interne atmosferske kanalizacije za evakuaciju voda sa saobraćajnica, parkinga, kolsko pešačkih komunikacija, kao i sa krovova objekata, koje će se usmeravati u recipijent.

Atmosferske vode sa zauljanih površina unutar predmetne lokacije, ukoliko ih bude, se prihvataju posebnim slivnicima i posebnom mrežom se odводе do separatora za ulja i masti, prečišćavaju se do zahtevanog nivoa i nakon toga, se mogu upustiti u recipijent.

Uslovno čiste atmosferske vode se upuštaju u uređene zelene površine na predmetnoj lokaciji.

5.2. Elektroenergetska infrastruktura

Prema važećim propisima o energetici, u zaštitnom pojasu, ispod, iznad ili pored elektroenergetskih objekata (postojećih i planiranih), mogu se graditi objekti, izvoditi druge radnje ili zasađivati drveće i drugo rastinje, ukoliko su te radnje moguće prema važećim zakonskim propisima i uz saglasnost upravljača elektroenergetske infrastrukture.

Zaštitni pojas za kablovske (podzemne) elektroenergetske vodove naponskog nivoa 1-35 kV iznosi 1 m.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i projektovanja potrebno je zadovoljiti sva sigurnosna rastojanja u skladu sa važećim propisima i zakonima i preduzeti sve propisane mere zaštite na radu, prilikom izvođenja radova na predmetnoj lokaciji, naročito pored i u blizini elektroenergetskih objekata.

Građevinske radove u neposrednoj blizini elektroenergetskih objekata vršiti ručno, bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite.

Najkasnije osam dana pre početka bilo kakvih radova u blizini elektroenergetskih objekata, investitor je u obavezi da obavesti upravljača elektroenergetske infrastrukture, kao i ukoliko naiđe na podzemne elektroenergetske objekte, prilikom izvođenja radova.

U slučaju potrebe za izmeštanjem elektroenergetskih objekata moraju se obezbediti alternativne trase i infrastrukturni koridori, uz prethodnu saglasnost upravljača elektroenergetske infrastrukture. Troškove postavljanja elektroenergetskog objekta na drugu lokaciju, kao i troškove gradnje, snosi investitor objekta zbog čije izgradnje se vrši izmeštanje.

Uslovi za priključenje objekta na elektroenergetsku mrežu

Predmetna lokacija je pokrivena adekvatnom elektroenergetskom infrastrukturom, s obzirom na to da je u prethodnom periodu, na predmetnom području, funkcionisao proizvodni objekat.

Postojeća TS je adekvatne snage i može da obezbedi potrebe za električnom energijom, a u okviru urbanističkog rešenja, u slučaju izmeštanja ovog objekta, rezervisana je pozicija, koja omogućava prilaz i pristup, preko mreže internih saobraćajnica u kompleksu.

Za priključenje objekata potrebno je predvideti izgradnju niskonaponskih kablovskih vodova 0,4 kV, kablovskih priključnih kutija (KPK), razvodnih ormana (RO), izmeštenih mernih ormana

(IMO) i merno razvodnih ormana (MRO) za više brojila električne energije smeštenih u lamelama.

Od TS do svih KPK i RO neophodna je izgradnja glavnih izvodnih pravaca niskonaponske mreže kablom odgovarajućeg preseka, 1 kV.

RO locirati na adekvatnim pozicijama tako da je iz istih moguće predvideti dalji rasplet niskonaponskih vodova prema IMO i KPK u skladu sa važećim tehničkim normativima.

Od KPK do merno razvodnih ormana (MRO) za više brojila, smeštenih na adekvatnim mestima u planiranim objektima, predvideti niskonaponske kablove odgovarajućeg preseka i dužine u skladu sa tehničkim propisima.

Detaljniji tehnički uslovi i obaveze koje iz toga proističu će se regulisati kroz postupak objedinjene procedure.

5.3. Elektronska komunikaciona infrastruktura

Sastavni deo dokumentacije Urbanističkog projekta su uslovi, broj 342195/2-2025 od 31.07.2025. godine, izdati od „Telekom Srbija” AD, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar.

Opšti uslovi

Projektant, odnosno izvođač radova je u obavezi da poštuje važeće tehničke propise u vezi sa dozvoljenim rastojanjima planiranog objekta od postojećih objekata elektronskih komunikacija. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja i postavljanje objekata (infrastrukturnih instalacija) drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod postojećih podzemnih kablova ili kablovske kanalizacije EK mreže, osim na mestima ukrštanja kao i izvođenje radova koji mogu da ugroze funkcionisanje elektronskih komunikacija.

Radove na zaštiti i obezbeđenju, odnosno izmeštanju postojeće EK infrastrukture treba izvršiti pre početka bilo kakvih građevinskih radova.

Radovi na zaštiti i obezbeđenju, odnosno izmeštanju postojećih TK objekata i kablova, izvode se o trošku investitora. Obaveza investitora je i da reguliše imovinsko-pravne odnose i pribavi potrebne saglasnosti za buduće trase EK kablova, pre početka radova na njihovom izmeštanju.

U slučaju eventualnog oštećenja EK kablova i prekida EK saobraćaja usled nepažljivog i nestručnog izvođenja radova, investitor odnosno izvođač radova je obavezan da preduzeću „Telekom Srbija” A.D. nadoknadi celokupnu štetu po svim osnovama.

Zaštita postojeće EK infrastrukture

Građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih EK objekata i kablova vršiti isključivo

ručnim putem bez upotrebe mehanizacije i uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite (obezbeđenje od sleganja, probni iskopi i sl.).

Projektant, a kasnije i izvođač radova su u obavezi da sve građevinske radove u neposrednoj blizini postojećih EK instalacija, bez obzira na njihovu dubinu, predvide i izvode isključivo ručnim putem, bez upotrebe mehanizacije, uz preduzimanje svih potrebnih mera zaštite. Dubina postojećih TK instalacija se ne garantuje, budući da postoji mogućnost da je izvršena denivelacija terena.

Ukoliko se vrši betoniranje površine iznad postojećih EK instalacija, predvideti i položiti duž trase postojećih EK instalacija cev Ø110 mm na dubini od 0,8 m), uz odgovarajuće mere zaštite (sloj peska i upozoravajuća traka). Krajeve cevi, koji treba da budu van betonirane površine, zatvoriti zaptivnim čepovima.

Ukoliko se vrši denivelacija terena, predvideti i izmestiti postojeće EK instalacije na odgovarajuću dubinu (0,8 m od kote terena) uz odgovarajuće mere zaštite (sloj peska i upozoravajuća traka).

Izmeštanje postojeće EK infrastrukture

U slučaju izmeštanja postojećih objekata / kablova EK infrastrukture, neophodno je uraditi tehničko rešenje/projekat izmeštanja, zaštite i obezbeđenja postojećih objekata/kablova, koje je sastavni deo tehničke dokumentacije predmetne izgradnje.

Uslovi za izgradnju EK infrastrukture

Za potrebe polaganja privodnog EK kabla, potrebno je obezbediti pristup planiranom objektu putem privodne EK kanalizacije.

Građenje mora da se izvede u skladu sa zahtevima u pogledu gradnje kablovske kanalizacije, pri čemu se moraju uzeti u obzir najmanja topografska ograničenja terena, profil i sastav tla, potreba ili mogućnost drenaže, postojeće trase i koridori drugih instalacija, promet vozila (dubina polaganja, potrebna nosivost poklopca, ojačanja betonom, ...).

Planirano je priključenje objekata na EK infrastrukturu, i polaganje odgovarajućih cevi u toku građenja da bi se izbeglo naknadno raskopavanje parcele. Kapacitet EK kanalizacije omogućava olakšano naknadno polaganje (uduvavanje) optičkih kablova, što omogućava neometan pristup i priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu svakom budućem korisniku.

EK infrastrukturu graditi uz poštovanje sledećih uslova:

- dubina polaganja kablova treba da je najmanje 0,8-1,2 m;
- planirati postavljanje PVC cevi Ø110 mm na mestima ukrštanja kablova sa kolovozom, kao i ispod betonskih i asfaltnih površina na trasama kablova, kako bi se izbegla naknadna raskopavanja;
- pri ukrštanju sa saobraćajnicom ugao ukrštanja treba da bude 90°;

- dozvoljeno je paralelno vođenje energetskog i EK kabla, sa međusobnim razmakom od najmanje: 0,5 m za kablove 1kV i 10kV i 1m za kablove 35kV;
- ukrštanje energetskog i EK kabla vrši se na razmaku od najmanje 0,5 m. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 30°, po mogućnosti što bliže 90°;
- energetski kabl, se, po pravilu, postavlja ispod EK kabla. Ukoliko ne mogu da se postignu zahtevani razmaci na tim mestima se energetski kabl provlači kroz odgovarajuću zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3m.

6. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI IZGRADNJE

Pri izradi tehničke dokumentacije, neophodno je sprovesti detaljnija inženjerskogeološka i geotehnička istraživanja, prema važećoj zakonskoj regulativi, u kojoj će se definisati način temeljenja objekata, kao i ostali uslovi za izgradnju.

7. MERE I USLOVI ZAŠTITE

7.1. Mere zaštite prirodnih dobara

U području Urbanističkog projekta nema zaštićenih područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode.

Predmetno područje se nalazi u okviru granica ekološki značajnog područja „Pešter” ekološke mreže Republike Srbije u skladu sa Uredbom o ekološkoj mreži.

Uslovi zaštite prirode su:

- 1) Zabranjeno je ispuštanje građevinskog i drugog otpada tokom celog procesa gradnje i uređenja parcele, u reku Vidrenjak i potok Resnik. Nakon završetka radova otpad deponovati na lokaciju i pod uslovima koje će odrediti nadležna opštinska komunalna služba.
- 2) Zabranjeno je tokom gradnje i uređenja parcele izazvati inženjersko-geološke ili druge degradacione procese na lokaciji i u njenoj neposrednoj okolini, posebno prema reci Vidrenjak i potoku Resnik. Nakon završenih radova, investitor je obavezan da sanira i uredi sve površine oštećene tokom radova.
- 3) Neophodno je da se na odgovarajući način reguliše upravljanje otpadom i postupak u skladu sa važećim zakonskim propisima o upravljanju otpadom.
- 4) Planirane namene površina i urbanističke parametri moraju biti u skladu sa važećim planskim dokumentom šireg područja i po hijerarhiji višeg reda.
- 5) Za ozelenjavanje predmetne lokacije koristiti autohtone vrste, najbolje prilagođene datim klimatskim i pedološkim uslovima. Nije dozvoljeno korišćenje vrsta koje su identifikovane kao alergene (topole i sl.), kao i invazivne i alohtone vrste u Srbiji.
- 6) Ukoliko se u toku radova naiđe na geološko-paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) ili mineraloško-petrološke objekte, za koje se pretpostavlja da imaju svojstvo prirodnog dobra, izvođač radova je dužan da o tome obavesti Ministarstvo zaštite životne sredine, kao i da preduzme sve mere zaštite tog dobra od uništenja, oštećenja ili krađe do dolaska ovlašćenog lica.

- 7) Obavezno je potpuno infrastrukturno opremanje predmetne lokacije po visokim ekološkim standardima. Izgradnju komunalne infrastrukture izvesti u skladu sa planiranim građevinskim kapacitetima.
- 8) U cilju postizanja energetske efikasnosti objekta, obavezna je primena važećih propisa iz oblasti energetske efikasnosti zgrada i objekata.
- 9) Tokom izvođenja radova, prema propisima o zaštiti od buke u životnoj sredini, nivo buke ne sme preći granične vrednosti za radnu sredinu.
- 10) Obavezno je adekvatno pejzažno arhitektonsko uređenje, prilagođeno okolnom prostoru i nameni objekta. Duž saobraćajnica projektovati zaštitno zelenilo - formirati travnjake, uz primenu niskog zelenila, čime bi se omogućila vizuelna zaštita kontaktnih zona i estetsko oblikovanje prostora.
- 11) Za pristup radnih mašina i dovoženje građevinskog materijala do lokacije izvođenja radova, kao i odvoženje viška građevinskog materijala i drugog otpada, koristiti isključivo postojeći prilazni put.
- 12) Predvideti odgovarajući parking prostor u okviru predmetnih parcela, pri čijoj izgradnji treba izbeći formiranje velikih kompaktnih asfaltnih ili betonskih površina sadnjom pojedinačnih stabala i/ili formiranjem zatravljenih raster elemenata.
- 13) Predvideti da se osvetljenje objekata, parkinga i staza uradi u skladu sa odgovarajućim tehničkim rešenjima, funkcijom lokacije i potrebama površina, a izvore svetlosti projektovati tako da budu usmereni ka tlu.
- 14) U svim etapama građenja, obavezno je gradilište organizovati na minimalnoj površini potrebnoj za njegovo funkcionisanje, a manipulativne površine prostorno ograničiti. Radove izvoditi u prostoru gradilišta i u skladu sa građevinskom dozvolom, a sve etape radova pravovremeno prijaviti nadležnim službama, organima lokalne samouprave i organizacijama koje su uslovile nadzor.
- 15) Svi objekti podzemne infrastukture (kanalizacioni sistem, rezervoari, i dr.) moraju biti izolovani i nepropusni.
- 16) Obezbediti odgovarajući sistem protivpožarne zaštite u skladu sa važećim propisima o protivpožarnoj zaštiti.

7.2. Mere zaštite kulturnih dobara

Površinskom prospekcijom terena od strane stručnog saradnika - arheologa, kao i uvidom u postojeću dokumentaciju nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, ustanovljeno je da u obuhvatu Urbanističkog projekta nema evidentiranih dobara ni utvrđenih kulturnih dobara, kao ni pokretnog arheološkog materijala. Arheološki lokaliteti su specifični sa stanovišta zaštite, jer se nalaze ispod zemlje, zbog čega se rekognosciranjem ne može uvek utvrditi njihovo postojanje.

Radi zaštite kulturnog nasleđa neophodno je ispoštovati sledeće mere tehničke zaštite prilikom izvođenja građevinskih radova:

- Ako se prilikom izvođenja radova na izgradnji objekata u obuhvatu predmetnog Urbanističkog projekta, naiđe na novi arheološki lokalitet ili slučajni arheološki nalaz (dobra koja uživaju prethodnu zaštitu na osnovu Zakona o kulturnom nasleđu), izvođač

radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i o tome obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture.

- Investitor/izvođač je u obavezi da preduzme mere zaštite kako nalaz ne bi bio uništen i oštećen i da se sačuva na mestu i položaju u kome je otkriven.
- Ako se na osnovu zakona utvrdi da je odnosna nepokretnost ili stvar kulturno dobro, dalje izvođenje građevinskih radova i promene oblika terena mogu se dozvoliti samo nakon prethodno obezbeđenih arheoloških istraživanja, uz adekvatnu prezentaciju nalaza i uslove i saglasnost službe zaštite.
- Nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture ima pravo da u toku radova, a ukoliko se za tim ukaže potreba, propiše arheološki nadzor, zaštitna arheološka istraživanja i dodatne mere zaštite zavisno od značaja konkretnog nalaza.
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova na izgradnji planiranih objekata u obuhvatu predmetnog Urbanističkog projekta, naiđe na građevinske ostatke i druge nepokretne arheološke strukture od interesa za Republiku Srbiju, nadležni Zavod će u dogovoru sa Republičkim zavodom i nadležnim Ministarstvom kulture RS izraditi mere tehničke zaštite otkrivenih ostataka.
- Investitor objekta dužan je da obezbedi sredstva za praćenje radova, nadzor, istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje dobra koje uživa prethodnu zaštitu, koje se otkrije prilikom izgradnje investicionog objekta - do predaje dobra ne čuvanje ovlašćenoj ustanovi zaštite.

7.3. Mere zaštite životne sredine

Shodno propisima iz oblasti planiranja i izgradnje, u fazi izdavanja Lokacijskih uslova, odlučuje se o tome da li je u vezi sa izgradnjom objekta ili izvođenjem radova potrebno pokrenuti postupak pribavljanja saglasnosti na studiju procene uticaja na životnu sredinu, odnosno odluke da nije potrebna izrada te studije.

7.4. Mere za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje

U području Urbanističkog projekta nema uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

7.5. Mere zaštite od elementarnih nepogoda i akcidenata

Planirani objekti moraju biti realizovani u skladu sa važećim propisima i standardima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

Planirani objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima i ostalim zakonskim propisima iz predmetne oblasti. Interne saobraćajne površine unutar kompleksa su projektovane tako da omoguće pristup vatrogasnom vozilu, čime su ispunjeni osnovni urbanistički zahtevi i uslovi za zaštitu od požara.

7.6. Mere energetske efikasnosti

Unapređenje energetske efikasnosti obuhvata smanjenje potrošnje energije, uštedu energije i obezbeđenje održive izgradnje, primenom tehničkih mera i standarda u procesima planiranja, projektovanja, građenja i upotrebe objekta.

Pri realizaciji planiranih objekata, poštovaće se principi energetske efikasnosti, u meri koja je određena važećom zakonskom regulativom iz predmetne oblasti.

Dozvoljeno je korišćenje obnovljivih izvora energije (solarni paneli na krovu objekta, toplotne pumpe i dr.).

7.7. Standardi pristupačnosti

Prilikom projektovanja novih objekata i rešavanja saobraćajnih i pešačkih komunikacija, vođeno je računa o osobama sa posebnim potrebama u svemu prema odredbama Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS”, broj 22/15).

8. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Sastavni deo Urbanističkog projekta je:

- Idejno rešenje (IDR), raskrsnica sa kružnim podeonikom – ulica Vidrenjačka;
- Idejno rešenje (IDR), objekat br. 1, trgovina na malo;
- Idejno rešenje (IDR), objekat br. 2, zgrada trgovačkog centra;
- Idejno rešenje (IDR), objekat br. 3, restoran sa poslovnim jedinicama.

Tehnički opis planiranih objekata je sastavni deo Idejnih rešenja.

9. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

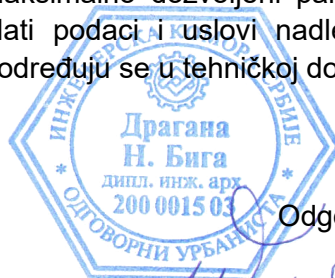
Potvrđen Urbanistički projekat (zajedno sa važećim planskim dokumentom) predstavlja osnov za rešavanje imovinsko-pravnih odnosa za JP 1 i za izdavanje Lokacijskih uslova (za JP 1 i GP 1), shodno Zakonu o planiranju i izgradnji.

Faznost izgradnje i dozvoljena odstupanja pri izradi narednih faza tehničke dokumentacije

Dozvoljena je fazna izgradnja (prema tehničko-tehnološkim mogućnostima i uslovima realizacije projekta) do realizacije maksimalnih kapaciteta, tako da se u svakoj fazi obezbedi nesmetano funkcionisanje u smislu saobraćajnog pristupa i zadovoljenja tehnoloških i infrastrukturnih potreba. U zavisnosti od dinamike izgradnje predmetnog kompleksa, može se vršiti i realizacija više različitih faza u isto vreme. Redosled faza izgradnje odrediće se u daljoj razradi tehničke dokumentacije.

U daljoj razradi, pri izradi tehničke dokumentacije, može doći do odstupanja, kao posledica tehničke razrade idejnog rešenja, odnosno može doći do odstupanja od Idejnog rešenja koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta, koja su predviđena važećim pravilnicima za tehničku dokumentaciju, pri čemu se ne mogu prekoračiti maksimalno dozvoljeni parametri određeni Urbanističkim projektom i mora da se poštuju izdati podaci i uslovi nadležnih institucija. Konačna projektna rešenja, kao i nivelaciona rešenja određuju se u tehničkoj dokumentaciji.

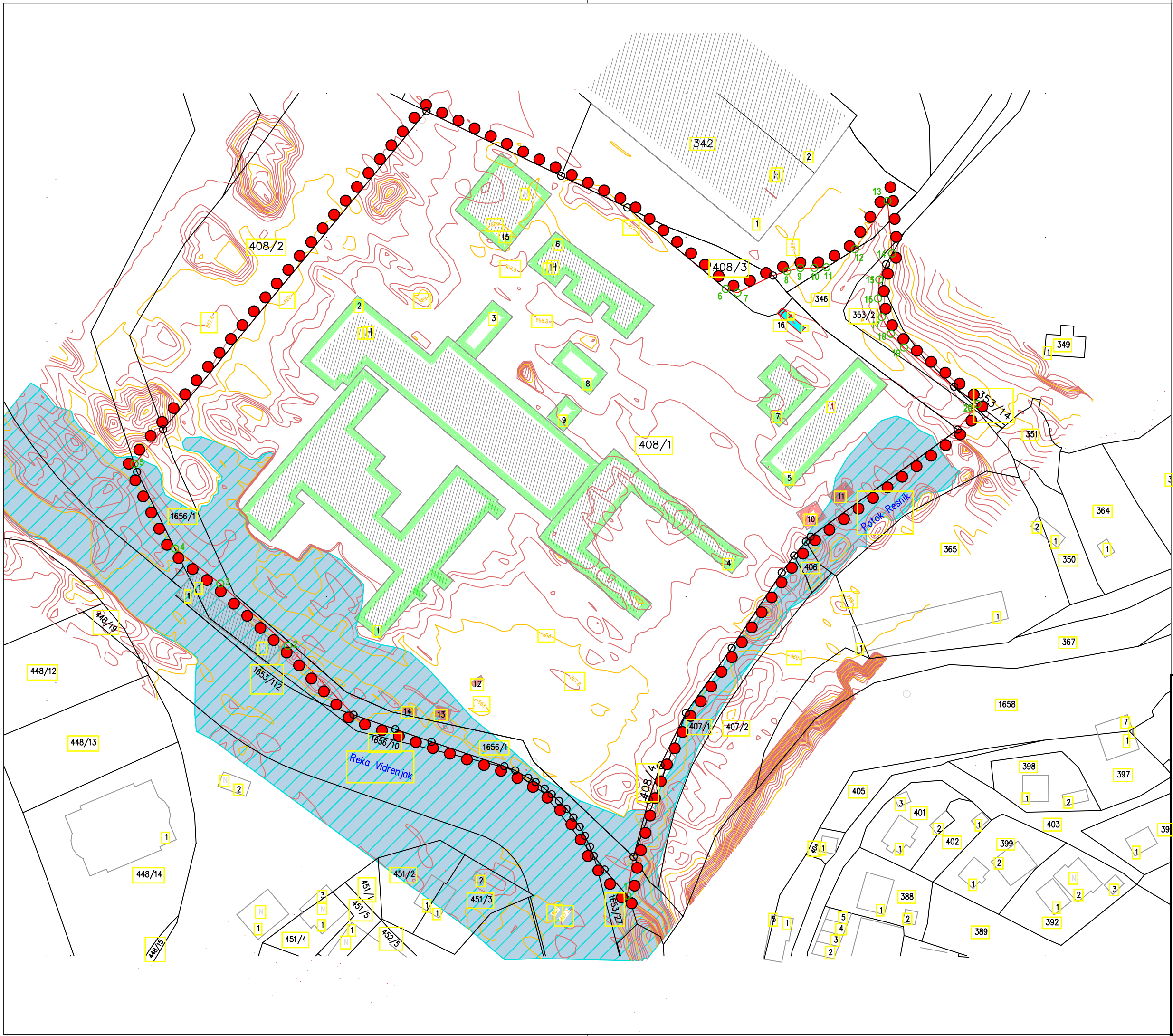
Decembar, 2025. god.



Odgovorni urbanista:

Dragana Biga, dipl.inž.arh.

GRAFIČKI DEO

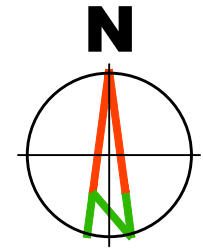


LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- Granica katastarske parcele
- Postojeće granične tačke
- Nove granične tačke
- Postojeći objekti koji su upisani u RGZ-SKN i evidentirani na terenu
- Postojeći objekti koji su upisani u RGZ-SKN, a ne postoje na terenu
- Postojeći objekti koji nisu upisani u RGZ-SKN, a postoje na terenu
- Plavna zona za mešoviti režim proticaja

Koordinate novih graničnih tačaka

redni broj	X	Y	redni broj	X	Y
1	7 445 983.74	4 761 516.76	11	7 446 039.13	4 761 691.61
2	7 445 889.21	4 761 586.26	12	7 446 047.10	4 761 696.63
3	7 445 870.41	4 761 603.58	13	7 446 056.18	4 761 710.08
4	7 445 857.81	4 761 613.35	14	7 446 057.49	4 761 695.44
5	7 445 846.53	4 761 636.91	15	7 446 053.89	4 761 688.19
6	7 446 011.11	4 761 685.59	16	7 446 053.48	4 761 682.93
7	7 446 014.38	4 761 684.56	17	7 446 054.55	4 761 677.76
8	7 446 028.14	4 761 690.52	18	7 446 057.03	4 761 673.09
9	7 446 031.90	4 761 691.43	19	7 446 060.71	4 761 669.31
10	7 446 035.76	4 761 691.42	20	7 446 081.16	4 761 653.53



Naručilac izrade plana:
"STIL SHOP" D.O.O.
Velje Polje br. 127 A
TUTIN

Obrađivač projekta:
"ARHIPLAN" D.O.O.
ul. Kneza Mihaila br.66
ARANĐELOVAC

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

BUREAU VERITAS
Certification

Excellent
Small & Medium Enterprises
Privredna Komora Srbije
Chamber of Commerce and Industry of Serbia

2020
A
Bonitetna izjava
ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC
Hodićki broj: 175/6259
Bilježak d.o.o. / 2.10.2020

Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite putem QR koda.

Naziv projekta:
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE UTVRĐIVANJA JAVNOG INTERESA - KRUŽNOG TOKA I ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE RETAIL PARKA I LIDL-A U TUTINU

Naziv lista:

Razmera: 1:1.000

List broj: 2.

Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata

Rukovodilac izrade:

odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Dragana Biga (IKS 200 0015 03)


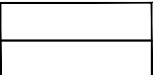
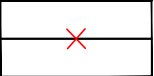

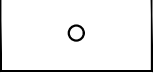






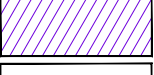
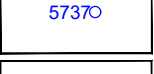



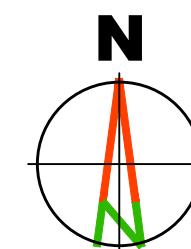
redni broj	X	Y	redni broj	X	Y	redni broj	X	Y
1	7 445 983.74	4 761 516.76	13	7 446 056.18	4 761 710.08	25	7 446 049.42	4 761 663.12
2	7 445 889.21	4 761 586.26	14	7 446 057.49	4 761 695.44	26	7 446 045.28	4 761 663.00
3	7 445 870.41	4 761 603.58	15	7 446 053.89	4 761 688.19	27	7 446 040.40	4 761 661.50
4	7 445 857.81	4 761 613.35	16	7 446 053.48	4 761 682.93	28	7 446 037.31	4 761 660.40
5	7 445 846.53	4 761 636.91	17	7 446 054.55	4 761 677.76	29	7 446 033.33	4 761 660.00
6	7 446 011.11	4 761 685.59	18	7 446 057.03	4 761 673.09	30	7 446 029.98	4 761 660.50
7	7 446 014.38	4 761 684.56	19	7 446 060.71	4 761 669.31	31	7 446 026.36	4 761 661.90
8	7 446 028.14	4 761 690.52	20	7 446 081.16	4 761 653.53	32	7 446 022.94	4 761 663.20
9	7 446 031.90	4 761 691.43	21	7 446 080.58	4 761 652.79	33	7 446 019.30	4 761 663.40
10	7 446 035.76	4 761 691.42	22	7 446 080.12	4 761 652.18	34	7 446 056.69	4 761 704.40
11	7 446 039.13	4 761 691.61	23	7 446 057.26	4 761 660.35	35	7 446 057.31	4 761 697.50
12	7 446 047.10	4 761 696.63	24	7 446 054.40	4 761 661.92			

PREPARCELACIJA - JP 1		
OZNAKA	NAMENA	POVRŠINA (ha)
deo k.p.br. 342	<p>po površini javne namene saobraćajna površina - kružni tok</p>	0,00.46
		0,00.34
deo k.p.br. 346		0,06.01
deo k.p.br. 353/2		0,02.31
deo k.p.br. 353/14		0,00.04
deo k.p.br. 408/1		0,04.97
deo k.p.br. 408/3		0,01.07
UKUPNO JP 1		0,15.20

PREPARCELACIJA - GP 1		
OZNAKA	NAMENA	POVRŠINA (ha)
deo k.p.br. 408/1	površina ostale namene	2,31.53
deo k.p.br. 1656/1	komercijalne delatnosti niskih gustina	0,09.98
UKUPNO GP 1		2,41.51

LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | Granica obuhvata urbanističkog projekta |
|  | Granica katastarske parcele = Postojeća granična linija |
|  | Postojeća granična linija koja se briše (ukida) |
|  | Nova granična linija |
|  | Postojeće granične tačke |
|  | Postojeće granične tačke koje se brišu (ukidaju) |
|  | Nove granične tačke |
|  | Novoformirana parcela javne namene - JP 1, namenjena za saobraćajnu površinu |
|  | Novoformirana građevinska parcela - GP 1, namenjena za komercijalne delatnosti niskih gustina |
|  | Građevinska linija |
|  | Granica građenja |
|  | Zona za građenje |
|  | Nova granična tačka preuzeta iz plana višeg reda koja ostaje |
|  | Nova granična tačka preuzeta iz plana višeg reda koja se briše (ukida) |



Naručilac izrade plana:

"STIL SHOP" D.O.O.
Velje Polje br. 127 A
TUTIN

Obradivač projekta:

"ARHIPLAN" D.O.O.
ul. Kneza Mihaila br.66
ARANĐELOVA

ARANDELOVA



Naziv projekta:

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE UTVRĐIVANJA JAVNOG
INTERESA - KRUŽNOG TOKA I ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU
RAZRADU LOKACIJE RETAIL PARKA I LIDL-A U TUTINU**

Naziv lista:

Razmera: 1:1.000

0	List broj:	4
---	------------	---

Situacioni prikaz planirane preparcelacije zemljišta sa zonom za građenje

Rukovodilac izrade:

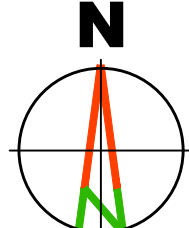
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Dragana Biga (200001503)

Datum: **decembar. 2025. god**



LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija preuzeta iz važećeg planskog dokumenta
- Elementi saobraćaja (osovina, kolovoz, trotoar) preuzeti iz važećeg planskog dokumenta
- Osovinke tačke preuzete iz važećeg planskog dokumenta koje ostaju
- Osovinke tačke preuzete iz važećeg planskog dokumenta koje se brišu (ukidaju)
- Regulaciona linija (planirana)
- Građevinska linija
- Granica građenja
- Ulaz u kompleks (kolsko - pešački ulaz)
- Ekonomski ulaz u kompleks (kolsko - pešački ulaz)
- Gabariti planiranih objekata (horizontalna projekcija)
- Ulazi u lokale/poslovne prostore
- Ekonomski ulazi u lokale/poslovne prostore
- Planirani položaj reklamnog panoa
- Planirani položaj i gabarit transformatorske stanice
- Planirani prostor za igru dece
- Saobraćajne površine, elementi saobraćaja (osovina, kolovoz, trotoar)
- Parking mesta
- Parking mesta za osobe sa posebnim potrebama
- Pešačke komunikacije
- Uredene zelene površine
- Planirana pozicija kontejnera za odlaganje smeća
- Ograda kompleksa
- Osovinke i temene tačke
- Nivelacioni elementi (okvirno)
- Planirani zaštitni zid



Koordinate osovinikih i temenih tačaka

redni broj	X	Y	redni broj	X	Y
01	7 446 033.79	4 761 675.55	011	7 445 962.41	4 761 661.51
02	7 446 011.62	4 761 672.01	012	7 445 975.59	4 761 650.62
03	7 446 010.27	4 761 665.86	013	7 445 853.43	4 761 640.19
04	7 446 038.25	4 761 642.79	014	7 445 859.21	4 761 635.41
05	7 445 988.74	4 761 639.76	T1	7 446 056.21	4 761 667.03
06	7 445 936.60	4 761 576.66	T2	7 446 048.84	4 761 691.56
07	7 445 923.46	4 761 587.52	T3	7 446 013.70	4 761 669.97
08	7 445 910.27	4 761 598.41	T4	7 445 999.86	4 761 691.00
09	7 445 897.21	4 761 609.21	T5	7 445 982.06	4 761 705.72
010	7 445 949.34	4 761 672.31	T6	7 445 928.71	4 761 731.21

Naručilac izrade plana: "STIL SHOP" D.O.O. Velje Polje br. 127 A TUTIN

Obrađivač projekta: "ARHIPLAN" D.O.O. ul. Kneza Mihaila br.66 ARANDELOVAC

Naziv projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE UTVRĐIVANJA JAVNOG INTERESA - KRUŽNOG TOKA I ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE RETAIL PARKA I LIDL-A U TUTINU

Naziv lista: Razmera: 1:500 List broj: 5.

Plan regulacije i nivelacije Datum: decembar, 2025. god.

Rukovodilac izrade: odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Dragana Biga (200001503)



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- Planirani primarni vodovod II zone (preuzet iz važećeg plana)
- Planirani sekundarni vodovod I zone (preuzet iz važećeg plana)
- Planirana pozicija vodomernog okna
- Planirani priključak na vodovodnu mrežu
- Spoljni vodovod na lokaciji
- Spoljna hidrantska mreža na lokaciji
- Postojeći primarni fekalni vod
- Fekalna kanalizacija na lokaciji
- Planirani kolektor atmosferske vode (preuzet iz važećeg plana)
- Atmosferska kanalizacija na lokaciji
- Separator ulja i masti voda sa kolovoznih površina i platoa
- Šaht atmosferske kanalizacije
- Kolovozni slivnik

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

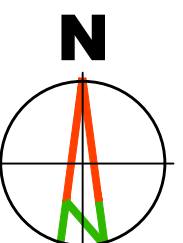
- Postojeća transformatorska stanica TS 10/0.4 (preuzeta iz važećeg plana)
- Rezervisana pozicija za transformatorsku stanicu TS 10/0.4
- Postojeći dalekovod DV 10kV - za rekonstrukciju na DV 20kV (preuzet iz važećeg plana)
- Postojeći kabl 10kV (preuzet iz važećeg plana)
- Planirani kabl 20kV (preuzet iz važećeg plana)
- Planirani podzemni niskonaponski vod - priključni vod
- Planirani podzemni niskonaponski vod - veza TS i objekata
- Planirani podzemni niskonaponski vod - veza TS i objekata (varijanta sa rezervisanom pozicijom TS)

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- Postojeći optički kabl vazdušni
- Postojeći stub na optičkom kablju
- Postojeći primarni kabl
- Postojeći izvod
- Planirana pozicija privodnog okna
- Planirani priključak do objekata
- Zaštitna cev

LEGENDA

- Granica obuhvata urbanističkog projekta
- Granica katastarske parcele
- Regulaciona linija
- Elementi saobraćaja (osovina, kolovoz, trotoar) preuzeti iz važećeg planskog dokumenta
- Ulaz u kompleks (kolsko - pešački ulaz)
- Ekonomski ulaz u kompleks (kolsko - pešački ulaz)
- Gabariti planiranih objekata (horizontalna projekcija)
- Ulazi u lokale/poslovne prostore
- Ekonomski ulazi u lokale/poslovne prostore
- Planirani položaj reklamnog panoa
- Planirani položaj i gabarit transformatorske stanice
- Planirani prostor za igru dece
- Saobraćajne površine, elementi saobraćaja (osovina, kolovoz, trotoar)
- Parking mesta
- Parking mesta za osobe sa posebnim potrebama
- Pešačke komunikacije
- Uređene zelene površine
- Planirana pozicija kontejnera za odlaganje smeća
- Ograda kompleksa
- Nivelacioni elementi
- Planirani zaštitni zid



Naručilac izrade plana:
"STIL SHOP" D.O.O.
Velje Polje br. 127 A
TUTIN

Obrađivač projekta:
"ARHIPLAN" D.O.O.
ul. Kneza Mihaila br.66
ARANĐELOVAC

Naziv projekta:
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE UTVRĐIVANJA JAVNOG INTERESA - KRUŽNOG TOKA I ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE RETAIL PARKA I LIDL-A U TUTINU

Naziv lista:
Plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture

Rukovodilac izrade:
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Dragana Biga (200001503)

**ISO 9001
ISO 14001**

Excellent
Small & Medium Enterprises
Provedena Komora Trgovine
Certifikat

BUREAU VERITAS
Certification

ARANĐELOVAC
ARHITEKTONSKI
POSREDOVANJE

Datum:
decembar, 2025. god.

Razmera: **1:500**

List broj:
6.

DOKUMENTACIONI DEO

Opšta dokumentacija

REPUBLIKA SRBIJA
Opština Tutin
Komisija za planove
Broj: 03-350-77/25
Datum: 07.07.2025.g
T U T I N

Komisija za planove SO Tutin, na osnovu člana 63. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09, 81/09, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), člana 83. stav 5. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019), i inicijative većine članova Komisije za planove na osnovu člana 14. Poslovnika o radu Komisije, održala je sednicu Komisije počev od 27.06.2025. godine a završena 30.06.2025. godine u 12.00 časova, na osnovu čega je sačinila sledeći

IZVEŠTAJ

o izvršenoj stručnoj kontroli dostavljenog zahteva „Arhiplan“ d.o.o. zavodni broj 03-350-77/2025 od 27.06.2025. godine, radi pribavljanja stručnog mišljenja Komisije za planove o mogućnosti izrade urbanističkog projekta.

Uvodni deo

Opštinskoj upravi opštine Tutin, Odeljenju za urbanizam i imovinsko pravne poslove- Komisiji za planove dostavljen je zahtev za izdavanje mišljenja u vezi izrade Urbanističkog projekta.

Naime, „Still Shop“ D.O.O. je pokrenuo izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku **razradu lokacije Retail parka i LIDL-a u Tutinu.**

Urađeno je konceptualno idejno rešenje predmetnog područja u cilju funkcionalne provere lokacije, na osnovu koga je određen obuhvat Urbanističkog projekta.

U granici obuhvata lokacije planirane za Retail parka i LIDL-a se nalaze:

-kp.br.408/1 KO Tutin, privatna svojina „Stil Shop“

-kp.br.1656/1 KO Tutin, javna svojina opštine Tutin.

Prema PGR „Tutin“ predmetni prostor je namenjen za industriju i proizvodnju a razrađivaće se za kompatibilnu namenu „komercijalne delatnosti niskih gustina“, gde su propisani osnovni urbanistički parametri: indeks zauzetosti do 50%, spratnosti objekta do P+2, minimalni procenat nezastrtih zelenih površina 15%.

Prema predlogu idejnog rešenja saobraćajne infrastrukture, na ulasku u kompleks planirana je drugačija tipologija raskrsnice u odnosu na raskrsnicu predviđenu PGR-om, odnosno kružni tok, koji zahvata sledeće parcele:

-kp.br.346 KO Tutin, javna svojina opštine Tutin;

-kp.br.353/2 KO Tutin, državna svojina RS, korisnik Fabrika nameštaja Dalas;

-kp.br.342 KO Tutin, privatna svojina „Kapital-invest SRB“ (udeo 6009/6240) i Fabrika nameštaja Dalas (udeo 231/6240);

-kp.br.408/3 KO Tutin, privatna svojina „Kapital-invest SRB“ ;
-KP.BR.408/1 KO Tutin, privatna svojina „Still Shop“.

Prema regulacionim linijama iz PGR-a Tutin, površinom javne namene nisu obuhvaćene sve parcele na kojima je projektovan kružni tok i to:

-kp.br.342 KO Tutin, privatna svojina „Kapital-invest SRB“(udeo 6009/6240) i Fabrika nameštaja Dalas(udeo 231/6240)
-kp.br.408/3 KO Tutin, privatna svojina „Kapital-invest SRB“
-kp.br.408/1 KO Tutin, privatna svojina „Still Shop“.

Shodno napred navedenom, a u vezi sa podnetim zahtevom „Arhiplan“d.o.o.zavodni broj 03-350-77/2025 od 27.06.2025.godine, radi pribavljanja stručnog mišljenja Komisije za planove o mogućnosti izrade urbanističkog projekta, od komisije za planove opštinske uprave opštine Tutin, postavljeni su sledeći odgovori:

1. S obzirom na to da se Urbanističkim projektom određuje urbanističko-arhitektonska razrada lokacije, rizik investitora je da reši sve imovinsko pravne odnose, a pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole. U tom kontekstu, investitor će započeti rešavanje imovinsko-pravnih odnosa za kp.br.1656/1 KO Tutin, koji ne moraju da budu finalno rešeni do trenutka potvrđivanja Urbanističkog projekta.
2. S obzirom na to da je za funkcionisanje predmetnog kompleksa neophodno da se izmeni tipologija raskrsnice(na ulasku u kompleks), predmetni Urbanistički projekat treba da se razrađuje i za izgradnju objekta javne namene, tako što bi se proširila površina javne namene predviđena PGR-om i omogućilo građenje kružnog toka. Investitor je već u razgovorima sa vlasnicima predmetnih parcela i može da se uključi oko dogovora sa njima, te se traži potvrda od strane komisije za planove opštinske uprave opštine Tutin.
3. S obzirom na to da je investitor ograničen određenim rokovima i preuzetim obavezama, koristili bi se izdati podaci i uslovi za PGR Tutin(npr.od Zavoda za zaštitu prirode Srbije, Zavoda za zaštitu spomenika kulture, Ministarstvo odbrane), a pribavljali bi se dodatni podaci i uslovi(prema članu 90.Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja) i to od:JKSP Gradac(za vodovod i kanalizaciju), Elektro distribucije, Telekom-a, MUP Sektor za vanredne situacije i JVP Srbijavode, te se traži potvrda od strane komisije za planove opštinske uprave opštine Tutin.

Komisija za planove Opštinske uprave opštine Tutin o podnetom zahtevu „Arhiplan“d.o.o. zavodni broj 03-350-77/2025 od 27.06.2025.godine kojim se traži pribavljanje stručnog mišljenja Komisije za planove o mogućnosti izrade urbanističkog projekta, isti je razmatrala počev od 27.06.2025.godine do 30.06.2025.godine do 12.00 časova.

U vezi napred navedenog zahteva odnosno o mogućnosti izrade urbanističkog projekta svoje mišljenje o istom dali su sledeći članovi komisije i to:

- Selma Čičić,
- Arabela Kuč
- Elvedin Ferizović

U radu Komisije učestvovala su i lica koja nisu članovi Komisije za planove i to:

Ejup Šaljić, dipl.inženjer arhitekture, rukovodilac odeljenja
Sajma Kočan- samostalni savetnik

Svim članovima Komisije uredno je putem elektronske pošte dostavljen zahtev Still Shop d.o.o. Tutin, sa urbanističkim izveštajem odeljenja za urbanizam i grafičkim prilogom, kako bi dali svoje stručno mišljenje, a da za izjašnjavanje koriste opciju „Reply all“ kako bi izjašnjavanje svih članova Komisije bilo u prepisci cirkullarnog email-a.

Članovi Komisije, nakon što su razmotrili zahtev, izjasnili su se na sledeći način:

Selma Čičić, član komisije, istakla je sledeće:

1. U skladu sa članom 60. Zakona o planiranju i izgradnji, Urbanistički projekat za potvrđivanje javnog interesa, a bez izmene planskog dokumenta, može se raditi u konkretnom slučaju - za površinu javne namene - kružni tok koji nije predviđen PGR-om. U skladu sa zakonom investitor rešava imovinske odnose pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu, tako da dajem pozitivno mišljenje na prvu tačku za koju je tražen odgovor.
2. Kako je navedeno Urbanističkim projektom za potvrđivanje javne namene menja se tipologija raskrsnice-širi površina javne namene predviđena PGR-om i omogućava izgradnja kružnog toka. Zbog efikasnijeg i bržeg rešavanja imovinsko pravnih odnosa investitor može da se uključi u razgovore sa vlasnicima parcela.
3. Nisam saglasna sa tačkom tri, tj. da se koriste uslovi iz važećeg plana, iz razloga što su dati na Plan koji nije predvideo ovu tipologiju raskrsnice, kako je navedeno širi se površina javne namene predviđena PGR-om i predviđa izgradnja kružnom toka, pa u skladu sa članom 90. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, Urbanistički projekat bi trebao da ima sve uslove javnih preduzeća, posebno iz razloga što se predmetnim UP-om menja važeći PGR u delu koji se odnosi na površine javne namene. Napomenula bi da investitor u isto vreme može podneti zahteve za pribavljanje svih uslova imalaca javnih ovlašćenja.

Arabela Kuč, član komisije, istakla je sledeće:

Moj stav po pitanju zahteva od strane "Arhiplan" d.o.o. zavodni broj 03-350-77/2025 iz 27.06.2025.godine, o mogućnosti izrade Urbanističkog projekta je: da nisam saglasna sa predlogom da se koriste trenutni uslovi dati PGR-om Tutin, kao ni da se kreće sa izradom projekta dok se ne pribave dodatni podaci i uslovi imalaca javnih ovlašćenja, Član

90. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, stav br 3.

Elvedin Ferizović, član komisije istakao je sledeće:

U vezi dostavljenog zahteva "Arhiplan" d.o.o. zavodni broj 03-350-77/2025 od 27.06.2025. godine, komisiji za planove opštinske uprave opštine Tutin, radi mogućnosti izrade Urbanističkog projekta, mišljenja sam da se trenutno ne mogu koristiti uslovi iz važećeg plana jer u skladu sa članom 90. Pravilnika o sadržini, načinu, i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, Urbanistički projekat treba da ima sve uslove javnih preduzeća jer bi se izradom ovog UP menjao važeći PGR u delu koji se odnosi na površine javne namene, te bi bilo neophodno da investitor podnese zahtev za pribavljanje uslova i maoca javnih ovlašćenja.

Takođe, nadovezao bih se na uvaženu koleginicu Selmu Čičić kada je u pitanju prva tačka za koju je tražen odgovor, tako da dajem saglasnost odnosno pozitivno mišljenje na istu.

Na osnovu svega iznetog Komisija donosi sledeći:

Zaključak

- Komisija za planove opštinske uprave opštine Tutin, daje pozitivno mišljenje kada je u pitanju prva tačka-gde je od strane investitora konstatovano da se Urbanističkim projektom određuje urbanističko-arhitektonska razrada lokacije, rizik investitora je da reši sve imovinsko pravne odnose, a pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole. U tom kontekstu, investitor će započeti rešavanje imovinsko-pravnih odnosa za kp.br.1656/1 KO Tutin, koji ne moraju da budu finalno rešeni do trenutka potvrđivanja Urbanističkog projekta.
- S obzirom da se Urbanističkim projektom za potvrđivanje javne namene menja tipologija raskrsnice tj. širi se površina javne namene predviđena PGR-om, pa se samim tim omogućava i izgradnja kružnog toka, zbog efikasnijeg i bržeg rešavanja imovinsko pravnih odnosa, investitor bi trebao da se uključi u razgovore sa vlasnicima parcela.
- Kada je u pitanju tačka tri, komisija za planove opštinske uprave opštine Tutin, nije saglasna da se koriste uslovi iz važećeg plana iz razloga što su dati na plan koji nije predvideo ovu tipologiju raskrsnice- jer kako je navedeno širi se površina javne namene predviđena PGR-om i predviđa se izgradnja kružnog toka, a u skladu sa članom 90. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, urbanistički projekat bi trebao da ima sve uslove javnih preduzeća, jer se predmetnim UP-om menja važeći PGR u delu koji se odnosi na površine javne namene, tako da bi bilo neophodno da investitor podnese zahtev

za pribavljanje svih uslova imaoća javnih ovlašćenja.

Selma Čičić, član

Selma
Čičić

Digitally signed
by Selma Čičić
Date: 2025.07.08
11:52:56 +02'00'

Ejup Šaljić, rukovodilac odeljenja

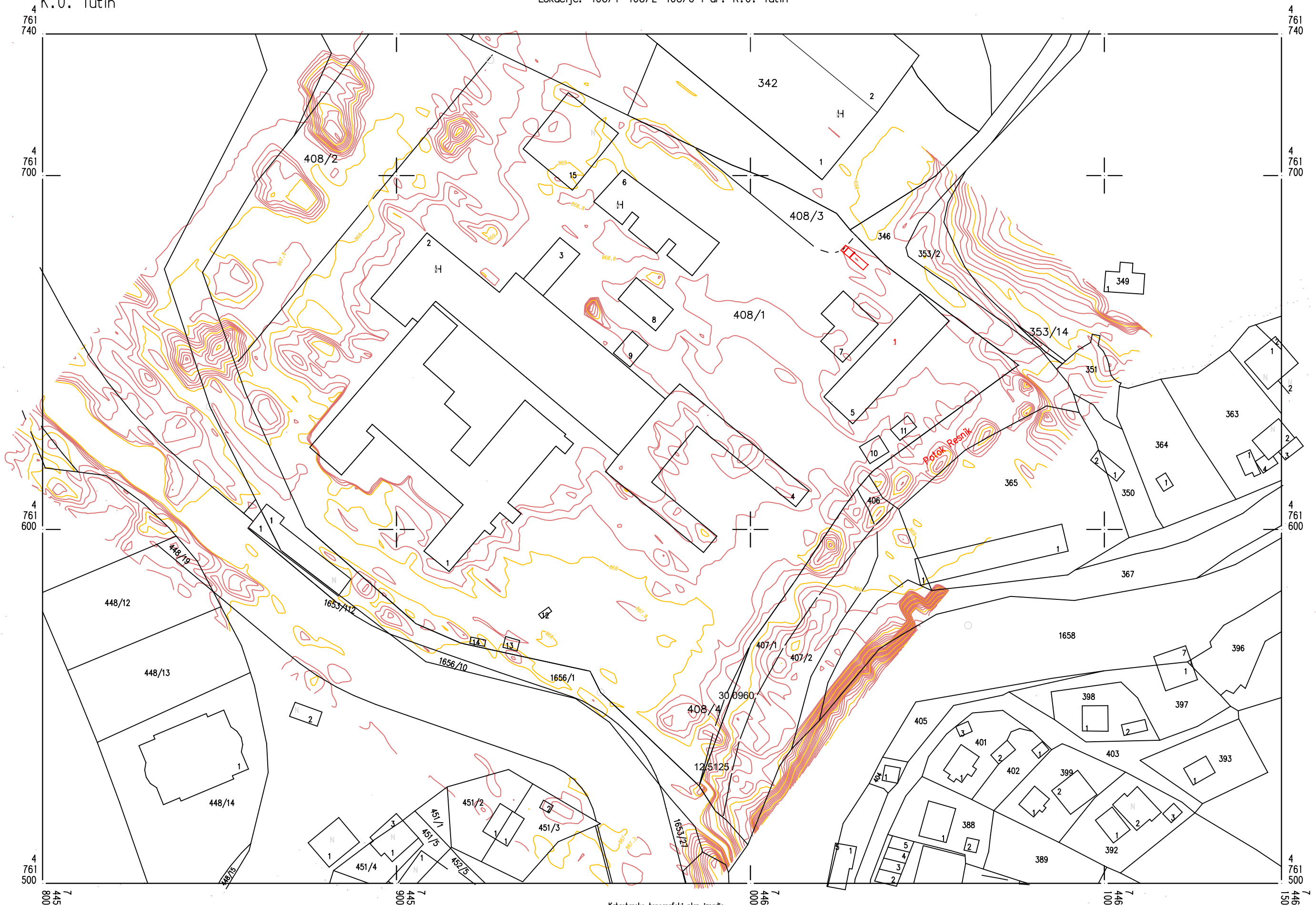


Arabela Kuč, član

Arabela Kuč

Elvedin Ferizović, sekretar komisije

Elvedin Ferizović



KATASTARSKE OPŠTINE I VEZE LISTOVA
OPŠTINA TUTIN

Katastarsko-topografski plan izradio:
Izradio PR "GEOSISTEM 003" Tutin

RAZMERA 1:1000

Ekvidistancija 0.2 m

OVERAVA

Jasmin Mehmedović, struk.most.in2.geod.

Uslovi imalaca javnih ovlašćenja

На основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10–исправка, 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23- УС), поступајући по захтеву „Stil shop” д.о.о. Тутин, Веље Поље бр. 127а, за издавање услова заштите природе за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl”, Завод за заштиту природе Србије, дана 22.9.2025. године под 03 Бр. 021-2925/6, доноси

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

1. На простору за који се израђује Урбанистички пројекат за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl” нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе.
2. Предметно подручје се налази у оквиру граница еколошки значајног подручја „Пештер” еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи.

Сходно тач. 1. и 2. овога решења издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Забрањено је испуштање грађевинског и другог отпада током целог процеса градње и уређења парцеле у реку Видрењак и поток Ресник. Након завршетка радова отпад депоновати на локацију и под условима које ће одредити надлежна општинска комунална служба;
- 2) Забрањено је током градње и уређења парцеле изазвати инжењерско-геолошке или друге деградационе процесе на локацији и у њеној непосредној околини, посебно према реци Вирењак и потоку Ресник. Након завршених радова Инвеститор је обавезан да санира и уреди све површине оштећене током радова;
- 3) Неопходно је да се на одговарајући начин регулише управљање отпадом и поступа у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон и 35/23);
- 4) Планиране намене површина и урбанистичке параметре ускладити са наменама из важећег Плана генералне регулације „Тутин” („Службени лист општине Тутин”, број 3/11, 4/15, 3/17, 14/19 и 1/23);
- 5) За озелењавање предметне локације користити аутохтоне врсте, најбоље прилагођене датим климатским и педолошким условима. Није дозвољено коришћење врста које су идентификоване као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне и алохтоне врсте у Србији;
- 6) Уколико се у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите тог добра од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица, у складу са чланом 99. Закона о заштити природе;

- 7) Урбанистичким пројектом предвидети потпуно инфраструктурно опремање предметне локације по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре извести у складу са планираним грађевинским капацитетима;
- 8) У циљу постизања енергетске ефикасности објекта, предвидети прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011);
- 9) Током извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/2021), ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину;
- 10) Планирати адекватно пејзажноархитектонско уређење, прилагођено околном простору и намени објекта. Дуж саобраћајница предвидети заштитно зеленило - формирати травњаке, уз примену ниског зеленила, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора;
- 11) За приступ радних машина и довожење грађевинског материјала до локације извођења радова, као и одвожење вишка грађевинског материјала и другог отпада, користити искључиво постојећи прилазни пут.
- 12) Предвидети одговарајући паркинг простор у оквиру предметних парцела, при чијој изградњи треба избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених растер елемената;
- 13) Предвидети да се осветљење објеката, паркинга и стаза уради у складу са одговарајућим техничким решењима, функцијом локације и потребама површина, а изворе светлости пројектовати тако да буду усмерени ка тлу;
- 14) У свим етапама грађења, обавезно је градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити. Радове изводити у простору градилишта и у складу са грађевинском дозволом, а све етапе радова правовремено пријавити надлежним службама, органима локалне самоуправе и организацијама које су условиле надзор;
- 15) Сви објекти подземне инфраструктуре (канализациони систем, резервоари, и др.) морају бити изоловани и непропусни;
- 16) Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18 – др. закон);

2. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. Пре усвајања Урбанистичког пројекта, потребно је од Завода за заштиту природе Србије прибавити мишљење о испуњености услова из овог решења.
4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене планске документације, потребно је поднети нови захтев.
5. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
6. Такса за издавање стручне основе за израду решења о условима заштите природе у износу од 22.800,00 динара, одређена је у складу са Законом о републичким административним таксама („Службени гласник Републике Србије”, број 43/03, 51/03, 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 93/12, 65/13-др. закон, 83/15, 112/15, 113/17, 3/18-исправка, 86/19, 90/19-исправка, 144/20, 138/22, 92/23, 94/24 и Усклађеним динарским износима из Тарифе републичких административних такси 55/25) - Тарифни број 186а; став 2. тачка 1), подтачка (2).

Образложење

Завод за заштиту природе Србије примио је дана 29.7.2025. године захтев заведен под 03 Бр. 021-2925/1, од стране „Stil shop” д.о.о. Тутин, Веље Поље бр. 127а, за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока (на деловима следећих парцела: 342, 346, 353/2 408/1, 408/3, КО Тутин, општина Тутин), и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl”, (на кат. парц. број 408/1, и на делу кат. парц. број 1656/1, КО Тутин, општина Тутин). Обрађивач Урбанистичког пројекта је „Архиплан” д.о.о. из Аранђеловца, Кнеза Михаила бр. 66.

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Извод из Просторног плана општине Тутин („Службени лист општине Тутин”, број 3/11, 4/15, 3/17, 14/19 и 1/23),
- Ситуација, у електронском формату (dwg).

Након захтева Завода за заштиту природе Србије 03 Бр. 021-2925/2 од 13.8.2025. године, достављена је и Допуна документације број 552/25 од 9.9. 2025. године, која садржи детаљније образложење планиране изградње.

На основу достављеног захтева, допуне документације као и пратеће документације подносиоца захтева, утврђено је да се Урбанистички пројекат израђује на захтев инвеститора за потребе изградње објекта јавне намене – кружног тока (на деловима следећих парцела: 342, 346, 353/2 408/1, 408/3, КО Тутин, општина Тутин) и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl”, (на кат. парц. број 408/1, и на делу кат. парц. број 1656/1, КО Тутин, општина Тутин). Урбанистичким пројектом ће се ближе дефинисати услови за изградњу и прикључење објекта на инфраструктуру, као и уређење парцела.

Према достављеном захтеву, на уласку у комплекс планирана је другачија типологија раскрснице (у односу на раскрсницу предвиђену Планом генералне регулације), односно кружни ток. Сходно томе, примењује се члан 60. став 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник” бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) којим се предвиђа могућност израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене без измене планског документа. На предметној локацији планирано је грађење три објекта комерцијалне намене, са пратећим паркинг простором, интерним саобраћајницама и уређеним зеленим површинама.

Основни циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за грађење планираних објекта у оквиру предметне локације, сходно смерницама из планског документа ширег подручја и података и услова надлежних институција/ималаца јавних овлашћења. Пројектом су предвиђене следеће површине за јавне и остале намене:

- Површине јавне намене (кружни ток),
- Површине остале намене (површине за комерцијалне делатности).

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода за заштиту природе Србије, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења. У обухвату Урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе. Предметно подручје се налази у оквиру граница еколошки значајног подручја „Пештер” еколошке мреже Републике Србије у оквиру којег је међународно значајно подручје за дневне лептире „Голија” (РВА - Prime Butterfly Areas) и припада потенцијалном подручју Natura 2000 pSCIs „Пештер”.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје Заводу за заштиту природе Србије, уз доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 610,00 динара на текући рачун бр. 840-0000031395845-78, позив на број 7401379251 по моделу 97.



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви х 2



Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com

жироски рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 832/2
29.05. 2025 год.
КРАЉЕВО-II

STIL SHOP D.O.O.

Веље Поље бр. 127 А
36320 Тутин

ПРЕДМЕТ: Услови за израду *Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко – архитектонску разраду локације Ретаил парка и ЛИДЛ-а у Тутину.*

Поступајући по Захтеву STIL SHOP D.O.O. Веље Поље бр. 127 А, 36320 Тутин, заведеном под бр. 832/1 од 29.07.2025, на основу чл. 137. Закона о културном наслеђу (Сл. гласник РС, бр. 129/2021), а у вези са чл. 107. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС, бр. 71/94, 52/11-др. закони, 99/11-др. закон, 6/2020-др. Закон, 35/2021-др. Закон и 129/2021-др. Закон) и у вези са чл. 47б Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Завод за заштиту споменика културе Краљево издаје следеће услове за израду *Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко – архитектонску разраду локације Ретаил парка и ЛИДЛ-а* на к.п. 408/1, 1656/1, 342 део, 346 део, 353/2 део и 408/3 део, све К.О. Тутин:

1. Ради заштите културног наслеђа неопходно је испоштовати следеће мере техничке заштите приликом извођења грађевинских радова:

- Ако се приликом извођења радова на изградњи објекта јавне намене – кружног тока, Ретаил парка и ЛИДЛ-а у обухвату предметног урбанистичког пројекта, наиђе на нови архолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе.
- Инвеститор/извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.

- Уколико се приликом извођења радова на изградњи објекта јавне намене – кружног тока, Ретаил парка и ЛИДЛ-а у обухвату предметног урбанистичког пројекта, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе РС изградити мере техничке заштите откривених остатака.
 - Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за праћење радова, надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра не чување овлашћеној установи заштите.
 - Уколико дође до измене обухвата урбанистичког пројекта или измена трасе, неопходно је писмено обавестити овај Завод у циљу прибављања додатних услова.
2. Инвеститор је у обавези да, у складу са овим Условима и документацијом достављеном уз Захтев, изradi сву прописану пројектно техничку документацију, и на исту прибави мишљење овог Завода.

Површинском проспекцијом терена од стране стручног сарадника – археолога, као и увидом у постојећу документацију овог Завода, установљено је да у обухвату *Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко – архитектонску разраду локације Ретаил парка и ЛИДЛ-а у Тутину*, нема евидентираних добара ни утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Археолошки локалитети су специфични са становишта заштите јер се налазе испод земље, због чега се рекогносцирањем не може увек утврдити њихово постојање. Ако се током извођења радова на катастарским парцелама у обухвату урбанистичког пројекта, открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, инвеститор/извођач радова је дужан да поступи у складу са прописаним условима за предузимање мера техничке заштите.

С поштовањем,

Достављено:
О подносиоцу захтева
- архиви



директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ
И УСЛУГЕ СТАНДАРДА
Управа за инфраструктуру

Број 10211-2

07 AUG 2025

..... године
БЕОГРАД

Чувати до 2030. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 07.08.2025. г.
Обрађивач: вс Маја Крга

и

Обавештење у вези са изработом
урбанистичког пројекта за изградњу
објекта јавне намене у Тутину, доставља.

STIL SHOP д.о.о.

36320 ТУТИН

Веље Поље бр. 127 А

Веза: Ваш захтев број 3/25 од 25.07.2025. године.

На основу вашег захтева, а у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Службени гласник РС", број 85/15), обавештавамо вас да за израду урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације Retail parka и LIDL-а у Тутину, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Приликом израде плана примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

МК

и

ПО ОВЛАШЋЕЊУ
МИНИСТРА ОДБРАНЕ

пуковник
доц. др Миодраг Костић, дипл. инж.



Израђено у 1 (једном) примерку, умножено
у 3 (три) примерка и достављено:

- Stil Shop д.о.о., Тутин,
- ОЗП СИУС МО, н/з,
- обрађивачу и
- а/а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Новом Пазару
Одсек за превентивну заштиту од пожара и
експлозија
07.20. број 217-6342/25
11.08.2025. године
Нови Пазар
ул. 37 санџачке дивизије бр.26

„STIL SHOP“ ДОО
ТУТИН
Веље Поље бр.127А

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

ВЕЗА: Захтев „STIL SHOP“ ДОО, општина Тутин од 04.08.2025. године

У вези са списима предмета достављеним од стране „STIL SHOP“ ДОО, ул. Веље Поље бр. 127А, општина Тутин од 04.08.2025. године који се односе на издавање мишљења које садржи услове у погледу мера заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене-кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park“ и „Lidl“ у Тутину, на кат. парцелама бр. 408/1, 1656/1, 342, 346, 353/2, 408/1, 408/3 КО Тутин, општина Тутин, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити о пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљење која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева је потребно указати да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућност, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чл. 16. Уредбе о локацијским условима (Сл. Гласник РС“, бр. 87/23).

Такође сматрамо да је потребно овај допис проследити и другим организационим јединицама овог Сектора. Ради давања мишљења из делокруга рада.

Такса је наплаћена сходно тарифном бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. Гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 98/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24 и 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

пуковник полиције

Дарко Белић

Дарко Белић



Јавно водопривредно предузеће
“Србијаводе” Београд
Водопривредни центар “Морава” Ниш
РЈ “Западна Морава” Чачак
број: 7718
Дана: 06.08. 2025 год.
Н И Ш

11.08

ДР (493-7718/31.07.2025)

Прима
„STIL SHOP“ DOO
Ул. Веље Поље бр.127А
36 320 Тутин

ПРЕДМЕТ: Обавештење по захтеву за услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока на к.п. бр. 342, 346, 353/2, 408/1 и 408/3 све КО Тутин и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail parka“ и Лидла на к.п. бр. 408/1 и 1656/1 обе КО Тутин

Поштовани,

Вашим захтевом број 5/25 од 25.07.2025. године, (наш број 7718 од 29.07.2025. године) обратили сте нам се за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње објекта јавне намене – кружног тока на к.п. бр. 342, 346, 353/2, 408/1 и 408/3 све КО Тутин и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail parka“ и Лидла на к.п. бр. 408/1 и 1656/1 обе КО Тутин.

Обавештавамо вас да, сагласно члану 117. и 118. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018), ЈВП „Србијаводе“ може издати водне услове ван обједињене процедуре за израду урбанистичких планова (урбанистички пројекти не спадају у урбанистичке планове), на захтев органа који је надлежан за доношење плана. За израду техничке документације, водни услови се издају у поступку обједињене процедуре, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

С обзиром да планирани радови утичу на коришћење вода, заштиту вода и заштиту од вода у прилогу дајемо препоруке о условима за израду Урбанистичког пројекта.

Прилог:

Уз ваш захтев је приложено следеће:

1. Графички прилог за израду Урбанистичког пројекта у PDF формату, Извод из плана намене површина ПГР Тутин, пројектанта „ARHIPLAN“ DOO, Ул. Кнеза Михаила бр.66, 34 300 Аранђеловац;
2. Графички прилог за израду Урбанистичког пројекта у dwg формату – ситуациони план на катастарско топографској подлози, пројектанта „ARHIPLAN“ DOO, Ул. Кнеза Михаила бр.66, 34 300 Аранђеловац;

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

-

Основ за израду плана:

Планска документација вишег реда:

План генералне регулације Тутин („Сл.лист општине Тутин “ бр.3/11, 4/15, 3/17, 4/19 и 1/23).

Стратешка документа:

Водопривредна основа Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/2002), Просторни план Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/2010) и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017).

Остала обавезујућа документа :

Хидрографски подаци:

Водотокови: река Видрењак и поток Ресник.

Водно подручје: Ибар и Лепенац, слив Ибра, подслив Видрењака.

Планирана - пројектована локација објекта се налази уз водно земљиште реке Видерњак и потока Ресник.

Уз локацију урбанистичког пројекта река Видерњак и поток Ресник су бујични нерегулисани водотокови. Урбанистичким пројектом нису обухваћена постојећа нерегулисана корита реке Видрењак и потока Ресник.

1.3. Хидролошки подаци:

Расположиви хидролошки подаци великих вода за реку Видрењак и поток Ресник наспрам пројектованих објекта „Retail parka“ и Лидла су:

За реку Видрењак:

$Q1\%=134,00\text{m}^3/\text{sek},$

$Q2\%=100,95\text{m}^3/\text{sek},$

За поток Ресник:

$Q1\%=16,50\text{m}^3/\text{sek},$

$Q2\%=12,80\text{m}^3/\text{sek},$

1.4. Остали подаци:

Уз захтев је достављена графичка документација у електронском формату.

1.4.1. Постојеће стање

Обухват предметног урбанистичког пројекта дефинисан је по приложеним графичком прилогу, за објекат јавне намене – кружног тока на к.п. бр. 342, 346, 353/2, 408/1 и 408/3 све КО Тутин и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail parka“ и Лидла на к.п. бр. 408/1 и 1656/1 обе КО Тутин.

1.4.2. Планирано/пројектовано стање

Пројектовани су објекат 1, објекат 2 и објекат 3 са приступним саобраћајницама и паркинг простором, као и кружни ток за прикључак на јавну саобраћајницу.

2. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

2.1. Да урбанистички пројекат буде израђен у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом планске и техничке документације мора има потврде о референцама и лиценцама за пројектанте;

2.2. Урбанистички пројекат ускладити са важећом планском документацијом вишег реда:

- План генералне регулације Тутин („Сл.лист општине Тутин “ бр.3/11, 4/15, 3/17, 4/19 и 1/23).

2.3. Приликом израде пројекта водити рачуна о постојећем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и

атмосферских вода. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/2002), Просторним планом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/2010) и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/2017). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од вода;

2.4. Према Стратегији управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године препоручени минимални степен заштите за насеља од 5 000 од 20 000 становника је велика вода ранга Q2% (педесетогодишња велика вода);

2.5. За потребе градње на катастарским парцелама у зони обухвата урбанистичког пројекта инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе;

2.6. При изради Урбанистичког пројекта водити рачуна о постојећем водним објектима (и водним актима и техничкој документацији) на начин који ће обезбедити заштиту њихове стабилности и заштиту режима вода;

2.7. Законом о водама („Сл.гласник РС“, бр.30/2010, 93/2012 и 101/2016) у члановима 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 и 19.

2.8. Власници и корисници водног земљишта и водних објеката су дужни да поштују забране, ограничења права власника и корисника водног земљишта и водних објеката дата у члановима 133, 134, 135, 136 и 139 Закона о водама у којима је између осталог наведено:

„Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавање погоршања водног режима, обезбеђење пролаза великих вода и спровођење одбране од поплава, као и заштите животне средине, забрањено је:

2. на водном земљишту:

1) градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита;

4) вађење речног наноса супротно издатој водној сагласности или без водне сагласности;

3. у поплавном подручју градити објекат на начин који омета протицање воде и леда или супротно прописима за градњу у поплавном подручју

10. вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго);

12. изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежавају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.“

2.9. Уз границу обухвата урбанистичког пројекта су и нерегулисани водотокови – река Видрењак и поток Ресник. Река Видрењак је водоток I реда, а поток Ресник је водоток II реда. Предметне деонице оба водотока се налазе у градском насељу Тутин, намеравана изградња се врши у нештићеном подручју које није обухваћено Оперативним планом за одбрану од поплава за 2025 годину за водотокове I реда и на коме нема изграђених водних објеката;

У архиви ЈВП „Србијаводе“ не постоји расположива техничка документација о режиму површинских вода (реке Видрењак и потока Ресник) на деоници водотокова наспрам и узводно од планиране изградње у обухвату урбанистичког пројекта. Пројектна документација за изградњу у обухвату урбанистичког пројекта мора да садржи и техничку документацију којом се утврђује затечени водни режим реке Видрењак и потока Ресник (у садашњем стању водотокова), затечени степен заштите од великих вода предметног подручја, технички опис затеченог стања обала и корита водотокова са пројектовањем свих неопходних објекта и радова за спречавање ерозије корита и обала и пројектовањем свих неопходних објекта и радова за достизање минимално прописаног степена заштите од великих вода;

2.10. Све планиране радове на канализацију атмосферских вода са испустима у водотокове (реку Видрењак и поток Ресник)-, као и радове на обалама нерегулисаних водотокова у зони и ван зони испуста атмосферске канализације, као и радове за потребе партерног уређења уз леву обалу нерегулисаног корита Видрењака и уз десну обалу нерегулисаног корита потока Ресник, пројектовати тако да се не погоршава постојећи водни режим и не умањује достигнути степен заштите од поплава у насељу Тутин и да се достигне

минимални прописан степен заштите од поплава пројектованих објеката. Неопходно је предузети мере за усклађивање пројектних решења планираних/пројектованих објеката на локације „Retail parka“ и Лидла према постојећем стању водотокова (реке Видрењак и потока Ресник), и постојећој пројектној документацији за регулацију реке Видрењак и потока Ресник, у складу са важећом планској документацији – ПГР „Тутин“ по питању заштите од штетног дејства вода и заштите вода, а све у циљу да се не погорша постојећи водни режим и не умањи затечен степен заштите од поплава у предметном делу насеља Тутин и достигне минимални прописан степен заштите од поплава пројектованих објеката;

2.11. Пројектним решењем обезбедити одводњавање са локације планираних/пројектованих објеката;

2.12. За све радове на водном земљишту је неопходно претходно прибавити водне услове, сви изграђени - постојећи објекти на водном земљишту који су планским актом планирани да се задржавају не могу се реконструисати, дограђивати без водних услова надлежног Јавног водопривредног предузећа, а њихови власници су дужни поштовати услове дате у члану 2.8. ових услова;

2.13. Урбанистички пројекат ускладити са Оперативним планом одбране од поплава за водотокове I и II реда који доноси локална самоуправа;

2.14. Техничком документацијом се морају дефинисати техничка решења и технички услови за извођење радова којима се обезбеђује стабилност објеката, спречавају ерозивни процеси у зони постојећих и планираних водних и других објеката;

2.15. Техничком документацијом обезбедити такво техничко решење којим се не нарушава квалитет вода реке Видрењак и потока Ресник;

2.16. Све објекте треба пројектовати са високим степеном сигурности у погледу заштите од поплава, који подразумева: стабилност свих објеката система у условима наилаaska поплава таласа, заштита приобаља од поплава.

2.17. Није дозвољено вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго) и изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежавају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката;

2.18. Да се елементи за уређење водотока (траса, нивелета, заштитни објекти и др.) усагласе са стамбеним, инфраструктурним, саобраћајним објектима и зеленим површинама, односно са објектима у насељу. Да се уређење корита за велику воду и приобално земљиште водотока спроведе са неопходним интеракцијама на терену уз коришћење природних материјала (камен, дрво и др.), очува природни амбијент, насеље, зеленило, стари објекти у аутентичном стању;

2.19. Да се на основу вредности протицаја за које је РХМЗ дао позитивно мишљење усвоје меродавне велике воде које одговарају ризику од плавлeња (односно степену заштите) подручја на предметној деоници, и то у односу на број људи и карактер добара која се штите, а у складу са одредбама водопривредне основе Републике Србије и Стратегијом управљања водама на територији Р. Србије;

2.20. Да се утврде границе водног земљишта за водоток ради доношења одговарајућег оперативног плана одбране од поплава у односу на усвојени степен заштите после којег се тај простор плави већим водама и људи и добра морају благовремено евакуисати;

2.21. Да кота круне заштитних објеката отвореног попречног профила регулисаног корита предвиди за минимум 30cm изнад меродавне велике воде, са контролним прорачуном на стогодишњу велику воду;

2.22. Да се на почетку и крају регулације предвиде прелазне уливне –изливне грађевине које ће бити тако обликоване да не изазивају штетне последице на нерегулисаним деоницама, узводно и низводно, као ни по саме регулационе грађевине;

2.23. Да се предвиди могућност приступа за одржавање регулисане/нерегулисане деонице водотока у зони планиране изградње, односно обавезно обезбедити појас за приступ регулацији ширине минимум 3m рачунајући од обале - корита за велику воду, односно од

границе појаса регулације за водоток дефинисан у важећем планском акту. Ширина појаса регулације водотокова мора бити усклађена са важећим планским актом, са потребом обезбеђења простора за одржавање водотока и потребом заштите од поплава. Није дозвољена изградња објеката високоградње на удаљености мањој од 5м од обала корита за велику воду односно од границе појаса регулације за водоток дефинисан у важећем планском акту;

2.24. Из појаса регулације водотокова – реке Видрењак и потока Ресник предвидети уклањање свих објеката који могу угрозити водни режим, изазвати нестабилност обала и ерозивне процесе;

2.25. Нивелете планираних мостова, пропуста и прелаза преко водотока, морају бити тако одређене, да доње ивице конструкције ових објеката (ДИК) имају потребну сигурносну висину - зазор изнад нивоа меродавних рачунских великих вода за прописно надвишење, у складу са важећим прописима. Све мостовске конструкције у обухвату плана морају бити изведене са најсавременијим инжењерским решењима која обезбеђују постојећи протицајни профил у зони мостова, не погоршавају постојећи водни режим, не угрожавају достигнути степен заштите од поплава;

2.26. Земљиште дуж водотока може се користити на начин којим се не угрожава спровођење одбране од поплава, и заштита од великих вода, тако да се обухвате прописане забране и ограничења, права и обавезе за кориснике водног земљишта и водних објеката прописане законом;

2.27. Код укрштања инфраструктурних објеката са водотоцима морају се поштовати следећи принципи и критеријуми:

- Код подземних укрштања- укопавања истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити на минимум 1,50 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 1,00 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза.
- У зонама нерегулисаних водотока- ове објекте планирати што је могуће даље од горњих ивица природних протицајних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување, како ових објеката, тако и стабилности корита водотока.

2.28. Урбанистичким пројектом предвидети водоснабдевање подручја захваћеног пројектом са јавне водоводне мреже, санитарно исправном водом за пиће, техничком водом за одржавање и прање уређених површина и противпожарну заштиту (по количини и квалитету), на начин којим се обезбеђује здравље људи, функционална сигурност и поуздана употреба објеката;

2.29. Урбанистичким пројектом предвидети сва ограничења и мере заштите које проистичу из Одлуке о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта;

- Водоснабдевање пројектовати тако да квалитет воде мора да буде према Правилнику о хигијенској исправности воде за пиће (Сл.лист СРЈ бр.42/98 и 44/99) уз обавезу плаћања накнаде за захваћене воде према Уредби о висини накнаде за воде (Сл.гласник Р.Србије бр.36/17), уз обавезу постављања уређаја за мерење количине захваћене воде, предузимања мера за обезбеђење здравствене исправности воде за пиће, обезбеђења техничке исправности уређаја на водоводној мрежи;

- Коришћење подземних вода за водоснабдевање привремене базе је према члановима 68, 69 и 70 Закона о водама је посебно коришћење вода за које се право стиче водном дозволом;

2.30. Извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у објектима који се налазе или се њихова изградња планира у обухвату урбанистичког пројекта и очекиваних оптерећења (по количини и квалитету). Утврдити постојеће и/или планиране начине и локације испуштања у реципијент;

2.31. Урбанистичким пројектом предвидети изградњу сепаратног система сакупљања и одвођења отпадних вода (одвојити санитарно – фекалне, технолошке и атмосферске отпадне воде);

2.32. Дати генерално решење за пријем и евакуацију површинских, атмосферских вода, са планираних манипулативних и саобраћајних површина, које се морају, пре испуштања у дефинисане реципијенте, пречистити до нивоа прописаног законом (применом сепаратора са

таложником);

2.33. Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу прикупљати системом ригола и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине;

2.34. Димензионисање објеката за евакуацију атмосферских вода са сливних површина извршити на основу карактеристичних вредности интензитета падавина;

2.35. Урбанистичким пројектом дефинисати локације и извршити резервисање простора за трасе система за одвођење и постројења за пречишћавање отпадних вода, а у складу са очекиваним количинама и квалитетом отпадних вода обезбедити имплементацију технологије пречишћавања којом ће се осигурати да квалитет испуштених отпадних вода и атмосферских вода буде у складу са законом и подзаконским прописима који дефинишу параметре квалитета ефлуента у зависности од реципијента;

2.36. Урбанистичким пројектом дефинисати да се отпадне воде не могу упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотоке ни у систем јавне канализације без третмана и/или евентуално потребног предтретмана који их доводи до квалитета прописаног законом;

2.37. Урбанистичким пројектом предвидети успостављање обавезе мерења количина и испитивања квалитета технолошких и других отпадних вода које се испуштају у реципијенте;

2.38. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

2.38.1. Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/2018 и 95/2018 – др.закон);

2.38.2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);

2.38.3. Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/2011 и 48/2012 и 1/2016);

2.38.4. Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/2011);

2.38.5. Правилника о начину и условима мерења количине и испитивања квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, број 18/2024);

2.38.6. Правилника за испуштање отпадних вода у јавну канализацију насеља Тутин;

2.39. У случају да дође до негативних утицаја на режим површинских и подземних вода услед нестручног руковања или хаварије на резервоарима, таложницима, сепараторима, цевоводима, инвеститор је дужан да предузме хитне мере и санира сву насталу штету о свом трошку;

- Потенцијално зауљене воде са манипулативних површина увести у таложник и сепаратор масти и уља. Приступну и манипулативну саобраћајницу пројектовати са решетком за прихват потенцијално зауљених вода или исцурелог горива. Прерађене отпадне воде након пречишћавања испустити у реципијент;

- Пројектовати система за одвођење отпадних вода и постројења за пречишћавање отпадних вода тако да у складу са очекиваним количинама и квалитетом отпадних вода обезбеди заштита подземних и површинских вода, забрањено је испуштаи отпадне воде у подземље;

- Третман отпадног муља из уређаја за пречишћавање вршити према условима Закона за заштиту животне средине;

3. Ови услови престају да важе по истеку од годину дана од дана њиховог издавања.

Доставити

- подносиоцу захтева,
- архиви



Руководилац ВПЦ „Морава“ Ниш

Драгана Симић дипл. правник.

STIL SHOP D.O.O
Веље Поље бр. 127 А
36 320 Тутин

АРХИПЛАН Д.О.О.
за планирање, пројектовање и консалтинг
Бр. 455/25
04.08.2025 год.
АРАНЂЕЛОВАЦ

Број: 130-00-UTD-003-880/2025-002

Датум: 04.08.2025

Предмет: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације Retail парка и ЛИДЛ-а у Тутину


На основу вашег захтева број 6/25 од 25.07.2025. године, који је код нас заведен дана 29.07.2025. године под бројем СЕВВ-51766 и достављене документације (Извод из ПГР-а, обухват dwg- формат), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног урбанистичког пројекта нема објекта који су у власништву „Електромрежа Србије” А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосредној близини предметног урбанистичког пројекта није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије” А.Д.
3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромрежа Србије” А.Д. нема посебних услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације Retail парка и ЛИДЛ-а у Тутину.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за процену стања елемената високонапонских водова, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Слађани Живковић на тел. 011/3957-036.

С поштовањем,



Извршни директор за пренос
електричне енергије
Бранко Торбјевић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- ARHIPLAN D.O.O Кнеза Михаила бр. 66 34 300 Аранђеловац
 - Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Крушевац
 - Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Центар за анализу стања елемената преносног система, Сектор за процену стања елемената високонапонских водова, Служба за издавање услова, мишљења и сагласности
- Други оригинал:
- Архива



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ



AAAE9742394049966

ROK ČUVANJA: TRAJNO
20.
Дигитално потписано
Ratković Boško
издавалац сертификата:
Halcom a.d. Beograd
17.11.2025. 07:41:38
IP-ENI-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Нови Пазар
Нови Пазар, Димитрија Туцовића 66

STIL SHOP

Наш број: Д. 09. 26. - 461966/1-2025.

Веље поље бр. 127А, Тутин

Ваш број:

36320 Тутин

Место, датум: 17. 11. 2025.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број 408/1 и делови К.П. број 342, 346, 353/2, 408/3 и 1656/1 К.О.Тутин.

Поводом Вашег захтева, наш број Д 09.25.-305878/1-2025 од 29.07.2025 године и допуне од 13.11.2025.г., у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације Retail парка и ЛИДЛ-а у Тутину за грађевинску парцелу број 408/1 и делови К.П. број 342, 346, 353/2, 408/3 и 1656/1 К.О.Тутин, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у Ваш захтев број Д 09.25.-305878/1-2025 од 29.07.2025 године и допуне од 13.11.2025.г. и приложену документацију са позицијом пројектованих објеката на кат. парцелама број 408/1 и делови К.П. број 342, 346, 353/2, 408/3 и 1656/1 К.О.Тутин, констатовали смо да се на предметном простору планира изградња целине Retail парка и ЛИДЛ-а са потребном максималном инсталисаном снагом за прво мерење 400kW, и за друго и треће мерење по 100 kW.

Анализом постојећег стања ЕЕО у непосредном окружењу, констатовали смо да на предметној кат. парцели постоји електроенергетски објекти (у даљем тексту: ЕЕО) као и у близини на другим кат. парцелама. Ради се о постојећој трафостаници 10/0.4kV Јелак која се налази на КП 408/1 на граници са КП број 346 КО Тутин као и о подземним 10kV прикључним водовима. Пре почетка извођења грађевинских радова потребно је обратити се "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранку Електродистрибуција Нови Пазар - Погон Тутин, како би исте обележили на терену. Увидом у урбанистички план констатовно је да је потребно измештање постојећих ЕЕО тако да је потребно обезбедити коридоре и трасе за измештање каблова 10kV као и локације за измештање трафостанице 10/0.4kV Јелак уз задржавање постојећег мерења на средњем напону, након чега је потребно извршити геодетско снимање и уписивање у катастар непокретности и подземних инсталација.

У текстуалном делу допуне захтева, потребна инсталисана снага будућих објеката је назначена. Потребна снага за напајање новопроектованих објеката око 0.6 MW уз постојећу одобрену снагу из ТС 10/0.4kV Јелак.

Да би се обезбедила потребна снага из претходног става потребно је извршити пројектовање и изградњу следећих електроенергетских објеката, и то

- Обезбедити простор и изградити ново прикључно разводно постројење 10kV ЛИДЛ и РЕТАИЛ ПАРК (у даљем тексту ПРП 10kV)
- Пстројење ПРП 10kV се састоји од засебног грађевинског слободностојећег објекта, потребног простора око грађевинског објекта за изградњу и одржавање са обезбеђеним слободним приступом, приступним путем са јавне површине минималне ширине 4м, простора за смештај антене за радио даљински надзор (дозвољено је постављање и на сам објекат ПРП-а уколико се порјектом то и докаже) и за смештај остале опреме (развод сопствене потрошње, АКУ батерије, ормана даљинске станице, осветљење, простора за кабловски расплет и остало)

У грађевински објекат ПРП се смештају два средњенапонска блока постављени паралелно у оквиру једног постројења и са следећим карактеристикама: Пстројење (СН блок 1 и 2) 10 kV предвидети, за унутрашњу монтажу, са по једним системом сабирница, са по 7 слободностојећих, фиксних, модуларних, металом оклопљених индивидуалних ћелија са троположајним склопка растављачима у RMU (RING MAIN UNIT) техници, и то:

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар Уметности бр. 12

ПИБ 100001378
Матични број: 07005466

Средњенапонски блок број 1:

- 2 водне за везу са ДСЕЕ
- 1 водне-спојне
- 2 спојно-мерна (са СМТ и НМТ)
- 2 водне за везу са постројењем 10kV комплекса.

Средњенапонски блок број 2:

- 1 трансформаторске за трансформатор сопствене потрошње
- 1 водне-спојне
- 1 водне
- 2 спојно-мерна (са СМТ и НМТ)
- 2 водне за везу са постројењем 10kV комплекса.

Опремену бирати у складу са највишом вредношћу напона система $U_s=12kV$

- Прикључак ПРП на мрежу 10kV ће се реализовати кроз израду кабловске канализације (у виду армиранобетонских шахти потребних димензија и коруваних цеви пречника 160мм-мин) и прикључних водова типа 4xХНЕ 49А 1x240mm² у делу измештања кабловских водова за прикључак ПРП. Предвиђени су једножилни каблови типа ХНЕ 49А одговарајућег пресека као и РЕ цев минималног пречника 40mm за оптичке водове (влакна).
- Постојење треба да буде прошириво са обе стране и у том смислу треба предвидети простор са обе стране за смештај најмање још по једне водне ћелије.
- Финансијски ће се обрачунати удео Странке у изградњи кабловског вода ТС 110/35/10 kV Тутин - ТС 10/0.4 kV Јелак сразмерно једновременој снази Објекта.
- предвидети потребан број средњенапонских кабловских водова од новопроектваног ПРП 10 kV до новопроектваних објеката инвеститора на КП које су у обухвату пројекта. Водове димензионисати на начин да буду одговарајућег типа и пресека (власништво су странке)
- Предвидети трансформаторске станице ТС 10/0.4 kV у оквиру КП број 408/1 (које ће бити у власништву странке).

Све напред наведене активности биће дефинисане Уговорима, и то Уговором о изради техничке документације, Уговором о изградњи недостајућих ЕЕО, Уговором о изградњи прикључка, који се закључују између подносиоца захтева, у својству финансијера, и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Огранак Електродистрибуција Нови Пазар, у својству инвеститора и истима ће бити дефинисане међусобне обавезе.

Ближе услове за пројектовање и прикључење као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење) "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Пазар - Погон Тутин ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор Огранка Нови Пазар
[Signature]
Бошко Ратковић, спец. струк. екон.

Директор сектора планирања и инвестиција ДП
Краљево

[Signature]
Дејан Толичаћ, дипл. инж. ел.

Координатор ДП Краљево

[Signature]
Јовица Јевтић, дипл. инж. ел.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 342195/2-2025

ДАТУМ: 31.07.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ

КРАГУЈЕВАЦ

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ

ПАЗАР

28. НОВЕМБАР 55, НОВИ ПАЗАР

ТЕЛ: 020/332190; ФАКС: 020/314244

**„STILL SHOP“ Д.О.О.
Веље Поље бр. 127а, Тутин**

**ПРЕДМЕТ: ИЗДАВАЊЕ ПОДАТАКА И УСЛОВА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
КРУЖНОГ ТОКА И ЗА ИРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ „RETAIL“ ПАРКА И „LIDL-A“ У ТУТИНУ**

Веза: Ваш захтев број 8/25 од 25.07.2025.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за издавање података за потребе израде урбанистичког Пројекта, достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

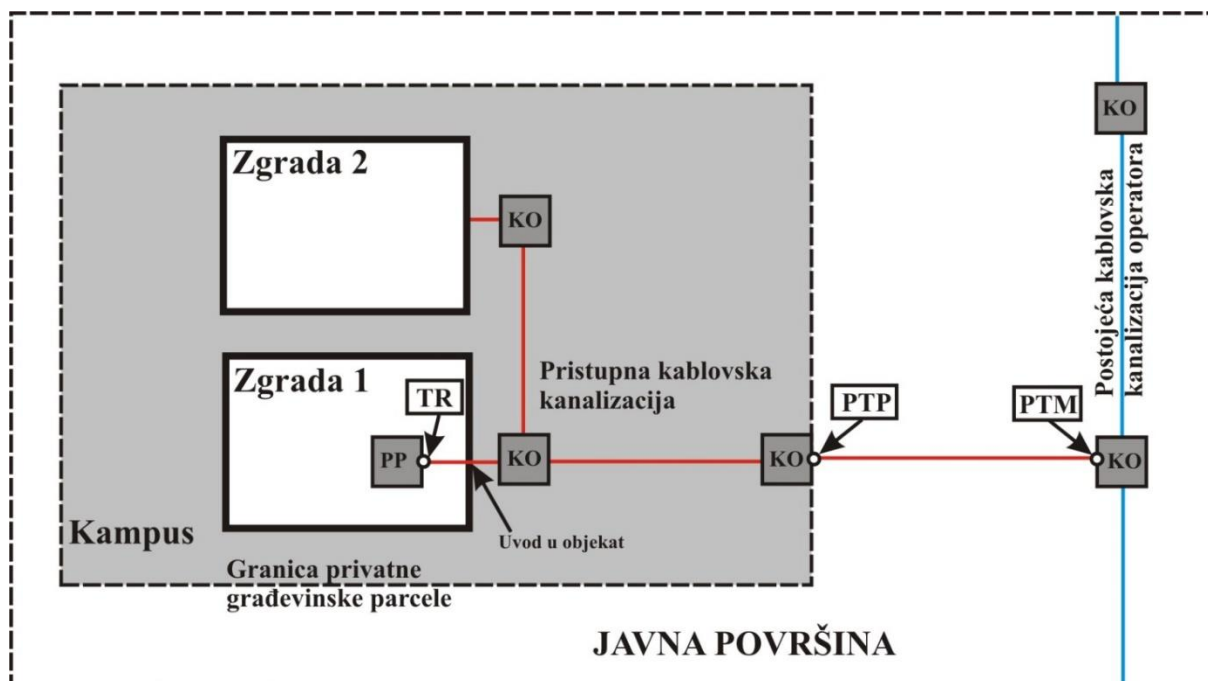
I. Услови за изградњу електронске комуникационе мреже – привода до објекта и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима,

Приликом изградње инфраструктуре за електронско комуникационе мреже у зградама разликујемо:

- Изградња приступа спољне мреже
- Изградња система каблирања зграда
- Каблирање терминалне опреме (ако је потребно)

На слици 1. дата је упрошћена шема изградње инфраструктуре за електронско комуникационе мреже у зградама

Сва уграђена опрема мора имати Техничку дозволу-сертификат о усклађености техничких карактеристика телекомуникационих мрежа, система и средстава(опреме) са прописаним стандардима и нормативима издатих од стране Републичке агенције за телекомуникације



PTM - pristupna tačka telekomunikacione mreže
 PTP - pristupna tačka parcele
 TR - tačka razgraničenja

Спољна приступна мрежа се простире од приступне тачке телекомуникационе мреже ПТМ (тачка на постојећој телекомуникационој опреми Телекома) до увода у новоизграђени објект који је предмет услова.

Спољна приступна мрежа се састоји од:

- приступне кабловске канализације инвеститора која се налази на његовој приватној парцели и простире се од увода у објект до приступне тачке парцеле (ПТП). Изградња овог дела ТК капацитета је у надлежности инвеститора. Уколико надлежне службе Телекома (Дирекција за приватне кориснике, Дирекција за пословне кориснике) процене да је исплативо финансирање радова због великог прилива претплатника, тада би се изградња регулисала посебним Уговором.
- кабловске канализације оператора-Телекома од приступне тачке парцеле (ПТП) до приступне тачке телекомуникационе мреже (ПТМ). Изградња овог дела ТК капацитета је у надлежности оператора-Телекома који пружа услугу. Уколико инвеститор сматра да је исплативо финансирање радова због уштеде у времену и бржег повезивања на ТК мрежу, тада би се изградња регулисала посебним Уговором.

Унутрашња приступна мрежа се простире од увода у објект до корисника и састоји се од:

- Приступног простора:
 - за веће објекте просторија за смештај активне телекомуникационе опреме;
 - за мање објекте орман за смештај опреме (реглете, ЗОК, ...).
 - Систем каблирања зграде – каблирање окоснице и етажно каблирање.
 - Каблирања терминалне опреме у стану или пословном простору.
1. Тачка разграничења спољашње електронске комуникационе мреже оператора-Телекома и електронске комуникационе мреже зграде, односно корисника пословног и стамбеног простора, одређује се као тачка у којој на релацији мрежа за приступ оператора – приватна мрежа за приступ наступа промена власништва и/или надзор рада (та тачка је углавном у приступном простору). Оператор треба вршити каблирање од приступне тачке телекомуникационе мреже (ПТМ) до тачке разграничења (ТР) која може бити на раставној реглети, ЗОК-у, оптичком разделнику...

2. Увод кабла у објекат се може реализовати на два начина:
 - Подземно – из зграде у кабловску канализацију
 - Надземно – са преласком из кабловске канализације на надземни фасадни или узидни ормарић са надземним интерфејсом у зграду (користи се у посебним случајевима)
3. Подземни увод у објекат мора се извести у складу са захтевима у погледу градње кабловске канализације, при чему се морају узети у обзир најмања топографска ограничења терена, профил и састав тла, потреба или могућност дренаже, постојеће трасе и коридори других инсталација, промет возила (дубина полагања, потребна носивост поклопаца, ојачања бетоном).
4. За приступне просторе за системе електронских комуникација треба да важи:
 - Простор треба да се налази у приземљу или првом подземном нивоу, да је лако приступачан, како за особље, тако и за увод каблова;
 - Морају се сместити тако да не премаше максималне дужине канала генеричког каблирања ел. комуникационих мрежа;
 - Морају се сместити на прописаном растојању од могућих извора електромагнетних сметњи (Трансформатори, мотори, генератори, рендгенски уређаји, радио станице...) као и од других инсталација (плин, вода, грејање...);
 - Не смеју се сместити испод нивоа подземних вода уколико нису предвиђене одговарајуће мере против продора воде
 - у **просторијама** за смештај ТК опреме је потребно обезбедити проветравање, засебно напајање са ЕД мреже преко ГРО са независним електричним бројилом за наизменични напон 230/400 V, 50Hz са одговарајућом опремом према условима ЕД-е, или једносмерни напон -48V за прикључење телекомуникационе опреме.
 - уземљење простора мора бити прописно изведено и мора обезбедити заштиту и несметано функционисање телекомуникационе опреме.
5. Генерички систем каблирања зграде у склопу електронско комуникационих мрежа, мора бити усаглашен са српским (СРПС) стандардима уколико је њима та област регулисана, односно у супротном са европским (ЕН) и међународним (ИСО/ИЕЦ) стандардима.

Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора. Инсталације треба радити ТК ДСЛ инсталационим кабловима категорије II, а препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90м (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у објектима планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са захтевима наведеним за простор главне тк концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђен за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Halogen Free). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

II. Услови уколико се планирани радови изводе у близини постојећих ТК објеката и каблова

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ (навести тачан назив и адресу са бројем телефона особе контакт), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова;
4. **Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих ТК објеката и каблова;
5. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
6. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
8. Ови **технички услови важе годину дана** од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

III. Услови уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/ каблова:

9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити **Техничко решење/Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката/каблова** у сарадњи са надлежном Службом „Телекома Србија“. Такво Техничко решење мора бити **саставни део** потребне техничке документације.

Извод из Пројекта за грађевинску дозволу који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима, треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење/Пројекат за извођење радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.

10. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката/каблова, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима (Путеви Србије...). Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
11. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради Пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
12. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
13. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
14. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
15. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д, надлежној Извршној јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
16. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
17. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити предузеће „Телеком Србија“ а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени, а у случају када је инвеститор урадио Пројекат измештања ТК објеката из тачке 11, инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
18. По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању и картирању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.
19. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

Инвеститор објекта мора поштовати важеће прописе о удаљености објекта од подземних ТТ линија и приликом ископа темеља за изградњу објекта удаљити се од истих најмање један метар.

Ови **технички услови важе две године дана** од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Прилог: СКИЦА

С поштовањем,

Шеф Службе за планирање и
изградњу мреже Крагујевац



Александар Сенић, дипл. инж.

„STIL SHOP“ Д.О.О.
Ул. Веле Поље бр. 127 А
36320 Тутин

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-11/1200/1Датум: 13. 08. 2025

РН 1123/25

Предмет: Услови за израду техничке документације у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације Retail parka и LIDL-а, на к.п. бр. 408/1 КО Тутин и деловима к.п. бр. 342, 346, 353/2, 408/3 и 1656/1 КО Тутин

Поштовани,

Поводом захтева Ваш бр. 9/25 од 25.07.2025.год., за издавање услова за израду техничке документације у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације Retail parka и LIDL-а, на к.п. бр. 408/1 КО Тутин и деловима к.п. бр. 342, 346, 353/2, 408/3 и 1656/1 КО Тутин, обавештавамо Вас:

У зони планиране изградње тј. у оквиру границе предметног пројекта, ЈП "Србијагас" нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, те стога немамо посебне услове за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у предметној документацији.

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

С поштовањем,

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви

**СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР**

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.



LEGENDA:

— Granica plana

Obrada

Datum: 05.08.2025

Razmera: 1:2500





JAVNO KOMUNALNO STAMBENO PREDUZEĆE
„GRADAC“

Ul. 7. Juli, 36320 Tutin,
PIB: 102020490, MB: 07386346, JBKSJ: 82202, ŠD: 3600
ŽR: 200-2962380101955-95 Banka poštanske štedionice Brograd

Na osnovu podnetog zahteva STIL SHOP doo Tutin, kojim se traže tehnički uslovi radi izrade Urbanističkog projekta za izgradnju objekta javne namene-kruznog toka i za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije Retali parka i LIDL-a u Tutinu na sledećim parcelama KP 408/1, 1656/1, 342, 346, 353/2 i 408/3 KO Tutin, stručna služba JKSP „Gradac“ iz Tutina izdaje sledeće:

**TEHNIČKE USLOVE
ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU
MREŽU**

Na osnovu podnetog zahteva STIL SHOP doo Tutin, kojim se traže tehnički uslovi radi izrade Urbanističkog projekta za izgradnju objekta javne namene-kruznog toka i za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije Retali parka i LIDL-a u Tutinu na sledećim parcelama KP 408/1, 1656/1, 342, 346, 353/2 i 408/3 KO Tutin, stručna služba JKSP „Gradac“ iz Tutina nema informacija o izgrađenih objekata vodovodne i kanalizacione mreže koji predstavljaju smetnju za projektovanje i izvođenje radova na Vašem objektu.

U slučaju da izgradnjom navedenog objekta budu otkriveni objekti vodovodne i kanalizacione mreže dužni ste izvršiti IZMEŠTANJE istih o vašem trošku a prema idejnom rešenju stručnih službi JKSP „Gradac“ Tutin.

Prilikom izrade Urbanističkog projekta morate se pridržavati sledećih uslova:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU MREŽU

1. Prikom izrade Urbanističkog projekta koji se sastoji od tri poslovna objekta koji će se se priključiti na postojeću vodovodnu mrežu u ul. Vidrenjačka na cevovodu PVC profila fi-225mm². Priključak na cevovodu će se uraditi sa T račva fi 200/100mm². Iz sahte položiti pvc crevo preseka 110mm² do svakog objekta posebno, na svakom izlaznom pvc crevu prema objektu ugraditi vodomer za svaku zgradu zasebno.
2. Cevovodi od ulične vodovodne mreže do vaših šahti treba uraditi pvc crevom preseka Ø 110mm²... Za radni pritisak minimum ...6...bari uz upotrebu adekvatnog fittinga i dubine cevovoda minimum 1 (jedan) metar.
3. Vodovodni šaht treba da bude udaljen maksimalno 2 (dva) metra od kanalizacione linije dimenzija minimum 1 x 1 metara i slobodni prostor ispod i oko vodomera minimum 30 cm. Poklopac na vodomerskoj šahti treba da bude laki od livenog materijala.
4. Vodomer treba da bude domaće proizvodnje, ispravan i sa baždarenja i ne stariji 1 (jedne) godine.
5. Hidrantsku mrežu predvideti za svaki poslovni objekat posebno pvc crevom preseka 90mm².



JAVNO KOMUNALNO STAMBENO PREDUZEĆE
„GRADAC“
Ul. 7. Juli, 36320 Tutin,
PIB: 102020490, MB: 07386346, JBKSJ: 82202, ŠD: 3600
ŽR: 200-2962380101955-95 Banka poštanske štedionice Brograd

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA KANALIZACIONU MREŽU

1. Prilikom izrade Urbanističkog projekta za izgradnju objekta javne namene-kruznog toka i za urbanističko arhitektonsku razradu lokacije Retali parka i LIDL-a u Tutinu na sledećim parcelama KP 408/1, 1656/1, 342, 346, 353/2 i 408/3 KO Tutin, poslovni objekat STIL SHOP doo Tutin će se priključiti na postojeću fekalnu kanalizacionu mrežu u naselje Dubovo na profilu cevi fi 300 sa mogućnošću izrade revizionog silaza na mesto priključenja.
2. Na Vašoj parceli izgrađićete revizioni šaht dimenzija 1 x 1 m koji ne sme biti udaljen više od 2(dva) metra od regulacione linije.
3. Gradska kanalizaciona mreža je separalnog sistema pa prema tome posebno projektovati i izvesti fekalnu i kisnu kanalizaciju.
4. Prečnik priključne cevi ne sme biti manji od fi 200.... sa padom od 10%.
5. Uliv priključnog cevovoda (dno cevi) ulični šaht mora da bude minimum od 50 cm iznad dna kinete.
6. Rastojanje između kanalizacionih cevi i objekta nesme da bude manje od 2.5 metra.
7. Nedoizvoliti prodiranje kišne kanalizacije u lokalnu kanalizacionu mrežu prirodnim putem ili privezivanjem.
8. Ne projektovati niti izvoditi priključke drenažnih cevi u fekalnu kanalizacionu mrežu.

Po potrebi u toku projektovanja obratiti se strucnoj sluzbi Komunalno preduzece radi dobijanja naknadnih upustava.

POSEBNI USLOVI

Pri projektovanju i izvođenju radova pridržavati se Opštinske odluke o vodovodu i kanalizaciji, Zakona o komunalnim delatnostima i tehničkih propisa za ovu vrstu delatnosti.

Uslove za odvođenje površinskih voda (kišna kanalizacija određuje JKSP Gradac Tutin).

Važnost uslova je godinu dana od dana izdavanja.

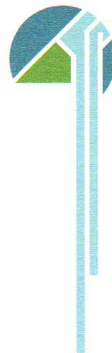
JKSP „Gradac“
Tehnička služba



JKSP „Gradac“
Direktor

m.p.

Mišljenja imalaca javnih ovlašćenja



03 Бр. 021-2925/8
23.10.2025. године

„STIL SHOP” Д.О.О.
ул. Веље Поље бр. 127а
36320 Тутин

Завод за заштиту природе Србије на основу члана 9. став 18. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка, 14/16, 95/18 - др.закон и 71/21), поступајући по захтеву „Stil shop” д.о.о., доноси

МИШЉЕЊЕ

на Урбанистички пројекат за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl” у Тутину

Заводу за заштиту природе Србије обратио се „Stil shop” д.о.о. Тутин, захтевом заведеним под 03 Бр. 021-2925/7 од 10.10.2025. године, за мишљење о испуњености услова заштите природе издатих Решењем 03 Бр. 021-2925/6 од 22.9.2025. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl”- у Тутину.

Уз захтев је достављен Урбанистички пројекат за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl” у Тутину. Обрађивач Урбанистичког пројекта је „Архиплан” д.о.о. из Аранђеловца, Кнеза Михаила бр. 66. Одговорни урбаниста Драгана Бига, дипл.инж.арх., број лиценце: 200 0015 03.

Увидом у Урбанистички пројекат за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко-архитектонску разраду локације „Retail park” и „Lidl” у Тутину и документацију Завода за заштиту природе Србије, утврђено је да су издати услови заштите природе уважени и инкорпорирани у исти, те Завод за заштиту природе Србије са аспекта заштите природе нема примедба и даје позитивно мишљење о испуњености услова заштите природе из Решења 03 Бр. 021-2925/6 од 22.9.2025. године.

В.Д. ДИРЕКТОРА
Александра Дошлић

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви х 2





Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, e-mail: zzzskv@gmail.com

жиро рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број 1155/2
17. 11 2025 год.
КРАЉЕВО-II

STIL SHOP D.O.O.

Веље Поље бр. 127 А
36320 Тутин

ПРЕДМЕТ: Мишљење на *Урбанистички пројекат за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко – архитектонску разраду локације Ретаил парка и ЛИДЛ-а у Тутину.*

Завод за заштиту споменика културе Краљево, на основу члана 47б став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), поступајући по Захтеву STIL SHOP D.O.O. Веље Поље бр. 127 А, 36320 Тутин, бр. 2-1/25 од 09.10.2025, деловодни број Завода 1155/1 од 10.10.2025, доставља следеће мишљење:

Урбанистички пројекат за изградњу објекта јавне намене – кружног тока и за урбанистичко – архитектонску разраду локације Ретаил парка и ЛИДЛ-а у Тутину, израђен је у складу са Условима за предузимање мера техничке заштите бр. 832/2 од 29.09.2025, издатим од стране овог Завода. Услови су у целини уграђени у пројектну документацију (на стр. 18-19 и 57-58 УП – тачка 7. MERE I USLOVI ZAŠTITE, подтачка 7.2. Mere zaštite kulturnih dobara). На основу наведеног, даје се позитивно мишљење на предметни *Урбанистички пројекат.*



директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић