

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne
i komunalno stambene poslove
Urbanistička služba
Broj: 000141318 2023 07634 004 005 353 018
Datum: 19.01.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN postupajući po zahtevu br. 000141318 2023
07634 004 005 353 018 od 19.01.2026. godine podnesen od:

Ime i prezime: **ANES SELMANOVIĆ**

Mesto i adresa stanovanja: Džemala Bijedića 18, Tutin

a na osnovu čl. 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole („Službeni glasnik Republike Srbije" br. 3/10) i Treće Izmene i dopune Plana generalne regulacije "Tutin", Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Službeni list opštine Tutin" br. 1/2023) i z d a j e:

INFORMACIJU O LOKACIJI

ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI Po+P+3

na lokaciji:

Mesto: Tutin	Ul. i br.: Novoplanirana ulica
K.O. Tutin	Br. KP: 1752

CELINA: C3- „Rakovo Polje-Lukavica“

ZONA: površine za stanovanje- stanovanje srednjeg intenziteta izgradnje

NAMENA ZEMLJIŠTA: stanovanje višeg intenziteta izgradnje (planiraju se porodični i višeporodični objekti, sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama)

REGULACIONA LINIJA: ivica trotoara planirane ulice

(kako je prikazano u saobraćajnom rešenju gore navedenog planskog dokumenta)

GRAĐEVINSKA LINIJA: udaljenost 3,00 m od RL ulice Novoplaniranih ulica za blok u kome se nalazi kp br. 1752 K.O. Tutin

PRAVILA GRAĐENJA

1. INDEKS IZGRAĐENOSTI: **nije uslovljen Trećom Izmenom i dopunom PGR „Tutin“**
2. INDEKS ZAUZETOSTI: **60 %**
3. NAMENA OBJEKTA: površine za stanovanje srednjeg intenziteta izgradnje- planiraju se porodični i višeporodični objekti, sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama
4. SPRATNOST: porodični i višeporodični objekti do P+3
5. VISINA OBJEKTA: **određuje se prema spratnosti objekta**
6. UDALJENOST GABARITA OD SUSEDNIH GP: kod porodičnih objekata **min 1,5 m uz pretežno severnu orijentaciju i 2,5 m uz pretežno južnu orijentaciju;**

kod višeporodičnih objekata **min 4 m**

7. POLOŽAJ OBJEKTA U OSNOSU 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
8. Ispadi na objektu iznad prizemlja prema ulicama su max 1,60 m

Ispadi ne mogu da pređu van građevinske parcele.

Prema čl. 29. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS" broj 22/2015):

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m.

Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

9. SPOLJNE STEPENICE: Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m
10. OGRADA PARCELE: U zonama višeporodične i višespratne izgradnje, građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Zidana neprozirna ograda između građevinskih parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

11. ODVODNJAVANJE POVRŠINSKIH VODA: Odvodnjavanje površinskih voda usmeriti prema ulici sa minimalnim padom 1,5%, tako da ne ugrožavaju susedne parcele.

12. PARKIRANJE: Za parkiranje vozila, vlasnici objekata svih vrsta obezbeđuju manipulativni prostor i parking ili garažna mesta na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta, a po sledećem normativu odnosa potrebnih parking ili garažnih mesta i to:

stanovanje i komercijalne delatnosti:

- 1PM na 100 m² neto građevinske površine za poslovni prostor;
- 1PM za jedan stan do 100 m² neto građevinske površine;
- 2PM za jedan stan veći od 100 m² neto građevinske površine;

Potreban broj parking mesta obezbediti prema važećoj opštinskoj Odluci.

Prema čl. 12. „Odluci o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta na teritoriji opštine Tutin (‘‘Sl. list opštine Tutin’’ br. 5/2025): ‘‘Investitor je u obavezi da obezbedi prostor na svojoj parceli za parkiranje shodno pravilima utvrđenim ovim članom Odluke, minimum 90 % parking mesta za parkiranje, a za svako nedostajuće parking mesto dužan je da uplati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 8000 eura u dinarskoj protivrednosti po srednjem kursu NBS na dan uplate, bez obaveze opštine da investitoru obezbedi parking mesto’’.

13. USLOVI ZA EVAKUACIJU KOMUNALNOG OTPADA:

Za potrebe evakuacije komunalnog otpada iz višeporodičnih stambenih i komercijalnih objekata, neophodno je obezbediti sudove (kontejnere) zapremi ne 1.100 litara, dimenzija 1,45 x 1,37 x 1,20 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.

U cilju pražnjenja sudova za smeće, potrebno je sklopiti ugovor sa nadležnim komunalnim preduzećem.

Lokacije i potreban broj sudova za smeće se prikazuju u okviru parternog uređenja lokacije, izvan površina javne namene, na sopstvenoj građevinskoj parceli, u urbanističkom projektu, kao i u okviru tehničke dokumentacije.

Za određivanje potrebnog broja sudova za smeće, primeniti normativ: jedan kontejner na 600 m² neto korisne površine poslovnog prostora, odnosno jedan kontejner na 800 m² neto korisne površine stambenog prostora.

Potrebno je da kontejneri budu 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.) ili u okviru prostorija za dnevno deponovanje smeća unutar objekta (gde god je to moguće).

Maksimalna udaljenost kontejnera od ulaza u pripadajući objekat treba da bude 25 m, a minimalno 5 m.

Lokacije sudova za smeće moraju biti pristupačne za komunalna vozila i da se nalaze pored javnih saobraćajnica, a u slučaju da se do lokacija kontejnera trasira nova interna saobraćajnica, mora imati minimalnu širinu od 3,50 m za jednosmernu saobraćajnicu, odnosno 6,0 m za dvosmernu saobraćajnicu, kao i da bude projektovana za osovinski pritisak od 10 t. U slučaju slepih završetaka saobraćajnica, potrebno je projektovati okretnicu za komunalna vozila, čiji je poluprečnik okretanja 11 m.

14. MINIMALNI PROCENAT NEZASTRTIH, ZELENIH POVRŠINA NA PARCELI: 10 %

15. NIVELACIONI USLOVI: teren je relativno ravan

16. TIPOLOGIJA OBJEKTA: **slobodnostojeći objekat**

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU I DR. INFRASTRUKTURU:

U postupku objedinjene procedure, pribavljaju se uslovi od nadležne Elektro distribucije, JKP „Gradac“, Telekom Srbija i Protivpožarni uslovi, mišljenje o strateskoj proceni uticaja na životnu sredinu i svi ostali potrebni uslovi.

FAZE IZGRADNJE: jedna faza ili više faza ukoliko se objekat projektuje sa više zasebnih funkcionalnih celina.

PLANSKI DOKUMENT: Treća izmena i dopuna Plana generalne regulacije „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Službeni list opštine Tutin“ br. 1/2023)

POTREBA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Izrada Urbanističkog projekta, propisana je i za:

- nove objekte i površine u privatnom vlasništvu (dečje ustanove, škole, objekti zdravstvene i socijalne zaštite, objekti sporta i rekreacije, namenjenih javnom korišćenju), koji se grade, kao kompatibilna namena u okviru zona namenjenih mešovitoj nameni, komercijalnim delatnostima i stanovanju, kao pretežno (dominantnoj) nameni;

- **nove lokacije i komplekse višeporodičnog stanovanja;**

- nove lokacije i komplekse poslovno-stambenih objekata (višeporodičnog stanovanja);

- nove lokacije i komplekse poslovnih objekata, koji se grade kao kompatibilna namena u okviru površina za mešovite namene i stanovanje (spratnosti do P+3 do P+7);

POTREBA ZA IZRADU PROJEKTA PREPARCELACIJE:

Minimalna parcela u okviru ove namene može biti 300 m², a maksimalna površina parcele 600 m² za porodične objekte.

Minimalna parcela u okviru ove namene može biti 1000 m², a maksimalna površina parcele 3000 m² za višeporodične objekte.

Kp br. 1752 K.O. Tutin u elektronskoj bazi eKatastra nepokretnosti, u površini od 1001 m² ispunjava uslov za izgradnju višeporodičnog objekta. Na kp br. 1752 K.O. Tutin postoji upisan objekat označen pod br. 1. Objekat br. 1 je porodično-stambena zgrada, spratnosti P+Pk, površine 108 m², korisne površine 181 m², građevinske površine 215 m². Prilikom izgradnje novog višeporodičnog stambenog objekta potrebno je navesti da li se postojeći legalni objekat zadržava na parceli ili se uklanja sa parcele. Ukoliko se postojeći legalni objekat označen br.1 zadržava na parceli onda i njegova površina ulazi u indeks zauzetosti parcele i sve ostale urbanističke parametre koje je potrebno ispoštovati.

Minimalna parcela u okviru ove namene može biti 1000 m², a maksimalna površina parcele 3000 m² za višeporodične objekte.

Kp br. 1752 K.O. Tutin ima direktno obezbeđen izlaz na Novoplaniranu ulicu.

Iz tekstualnog dela gore navedenog važećeg planskog dokumenta: "višeporodični stambeni objekti (broj stambenih jedinica, prema Pravilniku o klasifikaciji objekata), uz mogućnost poslovanja/delatnosti u okviru objekta; dozvoljene delatnosti su one koje su funkcionalno i ekološki primerne višeporodičnom stanovanju; nije dozvoljeno stanovanje u suterenu, preporučuje se ni uprizemlju orijentisanom ka regulaciji; nije dozvoljeno građenje pomoćnih objekata, izuzev garažnih mesta u okviru objekta i na parceli; obavezno je poštovanje svih propisa i standarda vezanih za funkciju stanovanja, odnosno delatnosti; kada se namena delatnosti formira iznad prvog sprata za stambene funkcije se mora obezbediti nezavisna stepenišna vertikalna; u objektima se mogu nalaziti i javne funkcije, uz obezbeđen nezavisan ulaz. "

U prilogu dostavljamo:

- Izvod iz Treće Izmene i dopune PGR „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Sl. list opštine Tutin“ br. 1/2023)- planirana namena i,
- Saobraćajno rešenje.

Obrada:
Sajma Kočan

SAJMA
KOČAN
01011779
99 Sign

Digitally signed
by SAJMA
KOČAN
010117799 Sign
Date: 2026.01.19
10:54:01 +01'00'

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić

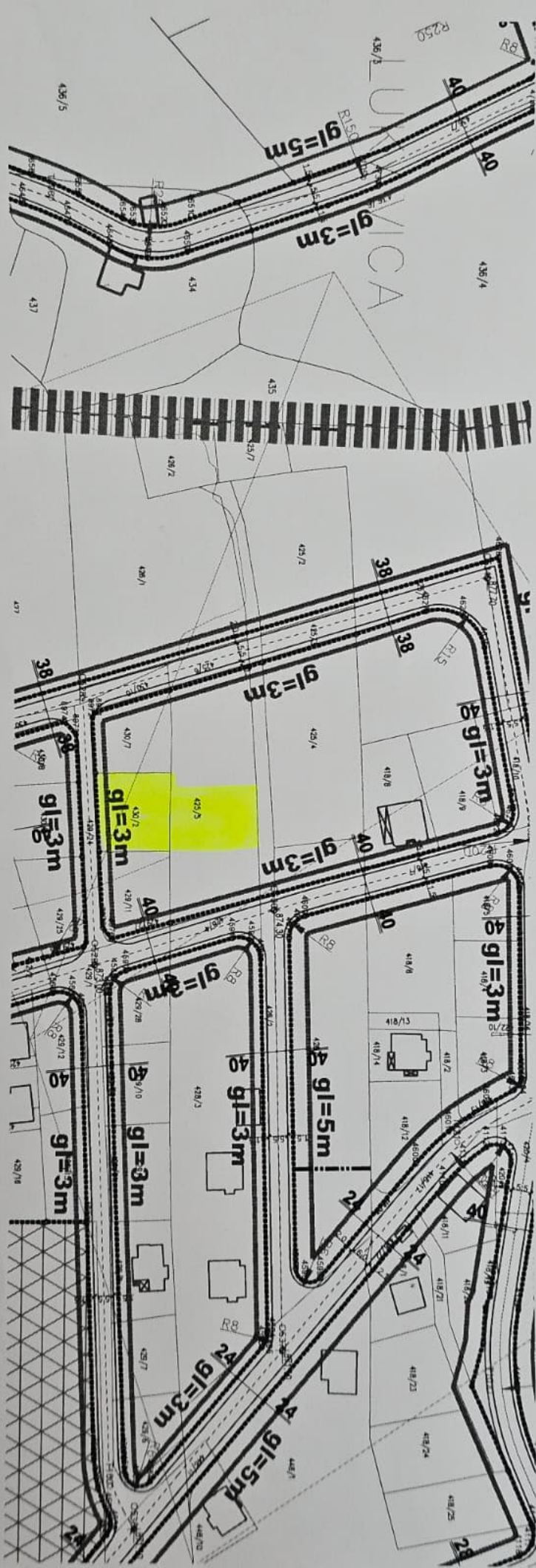


Електронски потписано

EJUP ŠALJIĆ 1311776889249001
21.01.2026 09:05:33

OPŠTINA TUTIN
ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO STAMBENE POSLOVE
URBANISTIČKA SLUŽBA

IZVOD IZ TREĆE IZMENE I DOPUNE PGR "TUTIN", SL. LIST OPŠTINE TUTIN BR. 3/17 I 14/19 ("SL. LIST OPŠTINE TUTIN" BR. 1/2023)
SAOBRAĆAJNO REŠENJE
ZA KP BR. 1752 K.O. TUTIN



IZVOD IZ TREĆE IZMENE I DOPUNE PGR "TUTIN", SL. LIST OPŠTINE TUTIN BR. 3/17 I 14/19 ("SL. LIST OPŠTINE TUTIN" BR. 1/2023)
PLANIRANA NAMENA
ZA KP BR. 17528.0. TUTIN



SAJMA
KOČAN
010117
799
Sign

Digitally
signed by
SAJMA KOČAN
010117799

Date:
2026.07.19
10:55:18
+01'00'