

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA TUTIN  
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i  
komunalno stambene poslove  
Broj: ROP-TUT-2368-LOCH-2/2026  
Zavodni broj: 000487390 2026 07634 004 005 351 160  
Datum: 18.03.2026.godine  
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO  
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po usaglašenom zahtevu br. ROP-  
TUT-2368-LOCH-2/2026 od 08.02.2026.godine, zavodni broj 000487390 2026 07634 004  
005 351 160 od 09.02.2026.godine koji je u ime **ELVIRA PEPIĆA**, [REDACTED]  
[REDACTED] JMBG: [REDACTED] podneo punomoćnik [REDACTED]  
[REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova kroz CIS, a na osnovu čl. 53a, 54, 55,  
56. i 57. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br.72/09,  
81/09-ispravka, 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-dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), člana 2, 3, 4, 7, 8, 9, i  
10. Uredbe o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik RS“ br. 87/2023), čl. 6, 7, 9, 11,12 i  
13. i 15. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem  
(„Službeni glasnik RS“ br. 96/2023) i Treće Izmene i dopune Plana generalne regulacije  
„Tutin“ („Službeni list opštine Tutin“ br. 14/2019), izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE  
za IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA ,spratnosti P+3  
U Tutinu, Ulica 29. Novembar, na kp br. 1180/2 K.O. Tutin**

**I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:**

Parcela br. 1180/2 K.O. Tutin je katastarska parcela površine **377 m<sup>2</sup>**, a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp br. 1180/2 K.O. Tutin postoji ucrtan jedan objekat označen pod br. 1. Objekat br. 1 je porodično-stambeni, površine 93 m<sup>2</sup>, objekat ima odobrenje za upotrebu. Postojeći legalni objekat se uklanja sa parcele a kako je navedeno u zahtevu za izdavanje lokacijskih uslova.

**II. PLANSKI OSNOV:**

**Planski osnov** za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+3, u Tutinu je **Treća Izmjena i dopuna Plana generalne regulacije „Tutin“ , Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Službeni list opštine Tutin“ br. 1/2023).**

**III. LOKACIJA-BLOK ZONA:**

Prema Trećoj Izmeni i dopuni Plana generalne regulacije „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Sl. list opštine Tutin“ br. 1/2023) kat. parc. br. 1180/2 K.O. TUTIN se **nalazi u urbanističkoj celini C1 Gradski centar. Namena za kp br. 1180/2 K.O. Tutin je za mešovite namene.**

#### **IV.NAMENA:**

Prizemlje objekta organizovano je kao garažni i servisni prostor.

Predviđena su tri garažna parking mjesta sa dovoljno prostora za manevrisanje.

U okviru prizemlja nalaze se ostava i sanitarni čvor (WC), koji su funkcionalno smješteni radi lakog pristupa korisnicima.

Vertikalna komunikacija u objektu obezbijedena je stepeništem i liftom, što omogućava nesmetano povezivanje svih etaža. Prostorna organizacija prizemlja omogućava racionalno korišćenje prostora, jasnu zonaciju i visok nivo funkcionalnosti.

Prvi ,drugi i treći sprat projektovani su tako da se na svakoj etaži nalazi jedan stambeni stan.

Stanovi su funkcionalno organizovani sa jasnom dnevnom i noćnom zonom, i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom, tri sobe, hodnika, tri kupatila, te pomoćnih prostora – garderobe i ostave. Svaka etaža ima i dvije terase, koje omogućavaju prirodno osvetljenje i ventilaciju. Vertikalna komunikacija između etaža obezbijedena je stepeništem i liftom, u skladu sa važećim tehničkim propisima.

**Neto površina objekta je 715,94 m<sup>2</sup>**

**Bruto površina objekta je 826,63 m<sup>2</sup>**

**Površina zemljišta pod objektom je 188,50 m<sup>2</sup>**

Planirani objekat je kategorije **A 100 %**, Klasifikacioni broj **112212**- Izdvojene stambene zgrade sa tri stana, za stalno stanovanje ili za povremeni do 2.000 m<sup>2</sup> i P+4+Pk (PS)

#### **V.REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:**

Regulaciona linija (RL) planiranog objekta je ivica trotoara ulice 29. Novembar.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je udaljena 5,00 m od RL ulice 29. Novembar (prema važećem planu min 5,00 m).

#### **VI. PRAVILA GRAĐENJA:**

**Važeća Treća izmene i dopune Plana generalne regulacije „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Sl. list opštine Tutin“ br. 1/2023)**

Na osnovu važećeg PGR Tutin planirani objekat se nalazi u okviru **površine za mešovite namene**. (planiraju se centralne, poslovne, komercijalne, stambene i uslužne delatnosti, kao i institucije uprave i objekata javnih namena)

- **Maksimalni indeks izgrađenosti nije uslovljen izmenama i dopunama PGR „TUTIN“**
- **Maksimalni indeks zauzetosti 80%**
- **Maksimalna spratnost objekta porodični do P+3;višeporodični do P+8 (izuzetno do P+10 u okviru naseljskog centra, koji je prikazan na grafičkom prilogu broj 3. i u bloku koji se naslanja na naseljski centar, između ul. Revolucije, 3. sandžačke brigade i ul. na kp.br. 1053 KO Tutin i površini na kp.br. 1050/2, 1051/3, 1582/2 i 1653/48 KO Tutin)**
- **Minimalna udaljenost objekta u odnosu na bočne granice parcele kod porodičnih objekata je min 1,5 m za pretežno severnu orijentaciju i min 2,5 m za pretežno južnu orijentaciju**

**Severozapad: 1,53 m-1,72 m, jugoistok: 2,50 m-2,51 m i severoistok: 2,67 m-2,50 m**

- **Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL:** prema ulici 29. Novembar 1,60 m
- **Ispadi na objektu prema susedima:** nema
- **Položaj objekta u odnosu na susedne objekte:**
- Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata je po pravilu 1/3 visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na 1/6 visine višeg objekta, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore prostorija za stanovanje

**od legalno ucrtanog objekta na kp br. 1180/1 K.O. Tutin planirani objekat je udaljen 4,50 m ( $12,83/3=4,28$  m)**

- **Ograđivanje parcele:** 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 ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Odvodnjavanje površinskih voda:** usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- **Parkiranje vozila:** obezbeđena su 3 garažna mesta a kako je i prikazano na grafičkim priložima koji su sastvani deo idejnog rešenja i lokacijskih uslova

**potrebno je obezbediti na sopstvenoj parceli,** a prema Odluci o građevinskom zemljištu i o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta“ (Službeni list opštine Tutin br. 17/2020) i Odluci o izmenama i dopunama odluke građevinskom zemljištu (“Sl. list opštine Tutin” br. 1/2021.

Iz važećeg planskog dokumenta:

Potreban broj parking mesta određivati prema sledećim normativima:

\*stanovanje i komercijalne delatnosti:

-1PM na 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine ili

-1PM na jedan stan ili jednu poslovnu jedinicu, ukoliko su stan ili poslovna

jedinica manji od 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine;

- Drugi objekti na parceli: nema uslova za izgradnju drugih objekata na parceli
- Nivelacioni uslovi: teren je relativno ravan
- Arhitektonsko građevinska struktura i obrada: Građevinska struktura i obrada objekta treba da bude uklopljena u ambijent, sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rešenjima

- **Maksimalna visina objekta iznosi 12,83 m**
- **Indeks izgrađenosti je 2,19 % a indeks zauzetosti 50,00 %**

#### **IV. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE I PROJEKTOVANJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:**

Priključenje objekta na objekte infrastrukture projektovati i izvoditi u skladu sa zakonskim propisima koji regulišu ovu materiju i uslovima za projektovanje dobijenih od nadležnih javnih preduzeća:

- Saobraćajni uslovi : izlaz na ulicu 29. Novembar,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-99201-26 od 13.03.2026. godine,
- vodovod: JKSP Gradac, br. 49 od 03.03.2026.godine,
- kanalizacija: JKSP Gradac, br. 49 od 03.03.2026. godine i ,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 89870/2-2026 od 27.02.2026.godine.

#### **V. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:**

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije IDR 02/2026 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. inž. arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-3202/2026 od 25.02.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-3623/2026 od 09.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Izjava odgovornog projektanta od 06.02.2026. godine,
- Spisak katastarskih parcela i,
- Potpisano punomoćje.

#### **VI. POSEBNI USLOVI:**

Prema izdatim uslovima od ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-99201-26 od 13.03.2026. godine nije potrebno dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

Obavezni delovi projekta uz građevinsku dozvolu: u skladu sa čl. 118a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br. 72/2009, 81/09-ispravka, 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-dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) sa obaveznim elaboratom o energetske efikasnosti objekta.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, neophodno se pridržavati svih zakonskih propisa i standarda za izgradnju ovakve vrste objekata.

Projekat raditi u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća.

Sastavi deo lokacijskih uslova je Idejno rešenje priloženo uz zahtev.

Lokacijski uslovi (za izgradnju stambenog objekta) predstavljaju osnov za podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br.72/09, 81/09-ispravka, 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-dr.zakon, 9/20,52/21 i 62/23).

Obaveza je odgovornog projektanta da mora projekat za građevinsku dozvolu da uradi u skladu sa svim uslovima datim u lokacijskim uslovima.

**Lokacijski uslovi važe 2 godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.**

**U slučaju fazne izgradnje, lokacijski uslovi važe do isteka važenja građevinske dozvole poslednje faze, izdate u skladu sa tim uslovima.**

Uz zahtev za izdavanje Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 53 a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br.72/09, 81/09-ispravka, 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-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23), podneto je:

- Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije IDR 02/2026 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. inž. arh. (licenca broj 300P06916),
- spisak katastarskih parcela,
- Punomoćje,
- Očitana lična karta,
- Izjava odgovornog projektanta od 06.02.2026. godine

Na osnovu čl. 56. stava 2. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije" br.72/09, 81/09-ispravka, 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-dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) **na lokacijske uslove može se podneti prigovor nadležnom opštinskom vijeću, u roku od tri dana od dana dostavljanja odnosno od dana prijema lokacijskih uslova.**

Republička administrativna taksa po tarifnom broju 1. I 171 v. Zakona o republičkim administrativnim taksama („Sl. glasnik RS“, br. 43/2003, 51/2003-ispr., 61/2005, 101-2005- dr.zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/201-usklađeni din.iz., 55/2012-usklađeni din.izn., 93/2012, 47/2013-usklađeni din. lzn., 65/2013-dr. zakon, 57/2014- usklađeni din.izn., 45/2015-usklađeni din. lzn., 83/2015, 112/2015, 50/2016-usklađeni din. lzn., i 61/2017- usklađeni din. lzn., 113/2017, 3/2018-ispr., 50/2018-usklađeni din. lzn., 95/2018, 38/2019-usklađeni din. lzn., 86/2019, 90/2019-ispr., 98/2020-usklađeni din.izn., 144/2020 i 62/2021- usklađeni din.izn., i 138/2022 i 54/2023- usklađeni din. iznos, 92/23, 59/24, 63/24 ,94/24, 55/25- usklađeni dinarski iznos i 109/25) u iznosu od 4080,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 4.000,00 dinara ("Službeni list opštine Tutin" broj: 8/2018 od 27.06.2018. godine).

Naknada za podnošenje zahteva i objavljivanje podataka i dokumenata kroz poseban informacioni sistem Centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova u skladu sa članom 22. Tačka 1. Odluke o naknadama za poslove registracije i druge usluge koje pruža Agencija za privredne registre („Sl. glasnik RS“ broj 95/25), u iznosu od 1.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

**DOSTAVITI:**

1. Investitoru,
2. Imaocima javnih ovlašćenja:

- ED Novi Pazar,
- Telekom Srbija,
- JKSP „Gradac“

3. Arhivi

**Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.**

Obrada,  
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,  
Ejup Šaljić