

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i  
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-182-LOC-1/2026

Zavodni broj: 000083369 2026 07634 004 017 351 160

Datum: 21.01.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO  
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-182-LOC-  
1/2026 od 08.01.2026. godine, zavodni broj 000083369 2026 07634 004 017 351 160 od  
13.01.2026.godine koji je u ime **SAHIMA FEKIĆA**, [REDACTED]

[REDACTED] JMBG: [REDACTED] podneo punomoćnik [REDACTED]  
[REDACTED] za izdavanje lokacijskih uslova kroz CIS, a na osnovu čl. 2. tačka  
61),64),1) i 15), 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. 115/2020), čl. 6, 7, 9, 11,12 i 13. i 15. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene  
procedure elektronskim putem („Službeni glasnik RS“ br. 68/2019) i Prve izmene i dopune  
Prostornog plana opštine Tutin („Službeni list opštine Tutin“ br. 10/2024), uređajna osnova  
Zapadni Mojstir, izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE  
ZA REKONSTRUKCIJU, SANACIJU, ADAPTACIJU I DOGRADNJU POSTOJEĆEG  
LEGALNOG STAMBENOG OBJEKTA BR. 1 ,  
spratnosti postojeći objekat Su+P i dograđeni objekat P+2+G  
U Tutinu, Zapadni Mojstir, na katastarskoj parceli broj 688 K.O. Zapadni Mojstir**

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

Parcela br. 688 K.O. Zapadni Mojstir je katastarska parcela **površine 1518 m<sup>2</sup>** a koja  
površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra  
nepokretnosti. Na kp br. 688 K.O. Zapadni Mojstir postoje ucrtana 4 objekta označena  
pod br. 1,2,3 i 4. Objekat br. 1 je porodično-stambena zgrada, površine 76 m<sup>2</sup>, izgrađen  
pre donošenja propisa o izgradnji. Objekat br. 2 je pomoćna zgrada, površine 51 m<sup>2</sup>,  
izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji. Objekat br. 3 je pomoćna zgrada, površine 31  
m<sup>2</sup>, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji. Objekat br. 4 je pomoćna zgrada,  
površine 15 m<sup>2</sup>, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji. Objekat 3 i 4 postoje ucrtana  
na pribavljenoj kopiji plana broj 952-04-052-541/2026 od 15.01.2026. godine ali na  
snimku geoSrbije objektata nema na parceli. Za objekat br. 2 koji je takođe ucrtan na  
pribavljenoj kopiji plana i na snimku geoSrbije se vidi da objekat postoji na parceli  
odgovorni projektant nije naveo da li se objekat zadržava ili uklanja sa parcele.

**II. PLANSKI OSNOV:**

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za sanaciju, adaptaciju, rekonstrukcija i  
dogradnja postojećeg legalnog objekta br. 1, spratnosti Su+P za postojeći objekat i

P+2+G za dograđeni objekat, u Tutinu, Zapadni Mojstir, na katastarskoj parceli broj 688 K.O. Zapadni Mojstir je Prva izmena i dopuna Prostornog plana opštine Tutin („Sl. list opštine Tutin“ br. 10/2024), uređajna osnova Zapadni Mojstir. Kp br. 688 K.O. Zapadni Mojstir prema uređajnoj osnovi „Zapadni Mojstir“ namenjena je za postojeće ruralno stanovanje.

### III. LOKACIJA-BLOK ZONA:

Prema Prvoj izmeni i dopuni Prostornog plana opštine Tutin („Sl. list opštine Tutin“ br. 10/2024), kat. parc. br. 688 K.O. Zapadni mojstir nalazi se izvan gradskog područja u selu Zapadni Mojstir, građevinsko zemljište izvan građevinskog područja. Kp br. 688 K.O. Zapadni Mojstir namenjena je prema uređajnoj osnovi „Zapadni Mojstir“ većim delom za postojeće ruralno stanovanje, a jednim manjim delom za ulicu.

### IV. NAMENA:

OPIS RADOVA NA POSTOJEĆEM OBJEKTU

#### **Podebljanje i produbljivanje suterena**

Zbog male visine postojećeg suterena, neophodno je produbljivanje temelja i poda suterena kako bi se dobila standardna visina za stanovanje. Radovi obuhvataju: uklanjanje postojećeg poda i pripremu podloge, izgradnju ili produbljivanje temelja, izvedbu armiranobetonske (AB) ploče poda suterena, koja obezbeđuje stabilnost konstrukcije i funkcionalnu visinu prostorija.

#### **Povećanje visine prostorija prizemlja**

Zbog nedovoljne spratne visine prizemlja, predviđa se dodavanje jednog reda giter blokova (oko 20 cm), čime se obezbeđuje standardna visina prostorija i bolja funkcionalnost prostora.

#### **Zamena međuspratne konstrukcije**

Dotrajale drvene grede (sobnjače) uklanjaju se, a ugradom armiranobetonske (AB) ploče postiže se:

povećana nosivost i dugovečnost međuspratne konstrukcije, ravnomerno raspoređivanje opterećenja, povećana stabilnost objekta u skladu sa savremenim tehničkim standardima.

#### **Ojačanje konstrukcije stubovima i serklažima**

Za poboljšanje statičke stabilnosti objekta:

postojeći zidovi i međuspratna konstrukcija ojačaće se armiranim stubovima, strateški postavljenim u nosive zone, oko stubova i kritičnih delova objekta izvešće se armirani serklaži, čime se obezbeđuje ravnomerno raspoređivanje opterećenja i otpornost objekta na horizontalna i vertikalna opterećenja.

#### **Izrada nove krovne konstrukcije**

Dotrajala tavanska drvena konstrukcija i krovna polša uklanjaju se. Planira se: izvedba armiranobetonske ploče na međuspratnoj etaži, nova drvena krovna konstrukcija sa kosim krovom, u skladu sa tradicionalnim oblikom i ambijentom, postavljanje krovnog pokrivača od crepa, čime se obezbeđuje trajnost, hidroizolacija i vizuelna harmonija sa okolinom.

#### **Sanacija zidova od kamena**

Postojeći kameni zidovi se saniraju radi očuvanja statičke stabilnosti i estetskog identiteta objekta:

uklanjaju se slobodni i oštećeni kamenovi, stara maltera i biljke koje mogu oštetiti zid, nedostajući ili oštećeni kamenovi se zamenjuju novim, u skladu sa originalnom vrstom i dimenzijom kamena, fugovanje se izvodi mineralnim malterom koji omogućava disanje zida, dok se kritični delovi ojačavaju armiranim malterom ili diskretnim čeličnim vezama, zidovi se mogu zaštititi tankim slojem hidroizolacionog mineralnog premaza, čime se sprečava prodor vlage i očuvava dugovečnost objekta.

#### **Efekti planiranih radova**

Suterenski prostor dobija standardnu visinu i funkcionalnost za stanovanje ili turistički smeštaj,

Prizemlje dobija adekvatnu visinu prostorija dodavanjem reda giter blokova, Objekat dobija sigurnu, dugotrajnu i stabilnu međuspratnu i krovnu konstrukciju, Kameni zidovi su statički i vizuelno sanirani, čime se očuva tradicionalni identitet objekta.

Postojeći objekat, nakon rekonstrukcije i dogradnje, uključujući AB ploču, ojačane stubove i serklaže, novu krovnu konstrukciju i krovni pokrivač, sada se planira za sanaciju i adaptaciju unutrašnjih prostorija, kako bi bile funkcionalne, bezbedne i estetski usklađene sa tradicionalnim karakterom objekta.

Postojeći legalni objekat br. 1 na grafičkom prilogu situaciono-nivelacioni plan-osnova prizemlja prikazan je spratnosti Su+P, a dograđeni deo P+2+G. Postojeći objekat br. 1 u suterenu sadrži: pomoćni prostor, spavaća soba, dnevni boravak, kuhinja i trezarija, hodnik i kupatilo. Dograđeni deo u prizemlju sadrži: stepenice, terasu, soba, soba, hodnik, kupatilo, terasa, soba, soba, kupatilo, dve terase. U prizemlju postojećeg objekata nalazi se kupatilo, dnevni boravak, trpezarija i kuhinja, dve spavaće sobe. Na prvom spratu dograđenog dela nalaze se: stepenice, terasu, soba, soba, hodnik, kupatilo, terasa, soba, soba, kupatilo, dve terase. Na drugom spratu dograđenog dela nalaze se: stepenice, terasa, soba, soba, hodnik, kupatilo, terasa, soba, soba, kupatilo, dve terase. Na galeriji dograđenog dela nalazi se soba.

**Neto površina dograđenog objekta je 309,33 m<sup>2</sup>**

**Bruto površina dograđenog objekta je 360,18 m<sup>2</sup>**

**Površina zemljišta pod objektom (dogradnja) je 120,03 m<sup>2</sup>**

Planirani objekti su **kategorije B 100 %**. **Klasifikacioni broj 112211** (Izdvojene stambene zgrade sa tri stana, za stalno stanovanje ili za povremeni boravak) do 400 m<sup>2</sup> i P+1+Pk (Ps).

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

Regulaciona linija (RL) je linija ivice opštinskog seoskog puta.

Građevinska linija (GL) je udaljena prema priloženom grafičkom prilogu situaciono-nivelacioni plan prizemlja koji je sastavni deo idejnog rešenja priloženog uz zahtev za izdavanje ovih lokacijskih uslova (min 5,0 m od opštinskog nekategorisanog puta).

#### **VI. PRAVILA GRAĐENJA- Izvod iz Prve izmene i dopune Prostornog plana opštine Tutin („Sl. list opštine Tutin“ br. 10/2024), uređajna osnova Zapadni Mojstir**

##### **Ruralno stanovanje**

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom**.
- Maksimalni indeks zauzetosti:

max 30 % (nepoljoprivredno domaćinstvo)

max 40 % mešovito domaćinstvo

max 50 % poljoprivredno domaćinstvo

- Maksimalna visina objekta je 12,0 m (od kote prizemlja do slemena). To ne isključuje pravo vlasnika na izbor manje spratnosti sa visinom do 12.0 m.
- Najmanje dozvoljeno rastojaranje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta od granice građevinske parcele je za:

- objekte stambene namene – slobodnostojeće objekte na delu bocnog dvorišta **severne orijentacije 1,5 m** i na delu bocnog dvorišta **južne orijentacije 2,5 m**; dvojne objekte na bocnom delu dvorišta 4,0 m;

sever: 2,50 m, jug: 5,90 m , istok: 2,81 m -3,66 m

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **nema**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu GL: **nema**
- Parcele se mogu ograđivati . Visina ograde za parcelu stambene namene najviše 1,6 m. Ograda i stubovi ograde se postavljaju na parceli na kojoj se gradi objekat.
- Odvodnjavanje površinskih voda: usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- Parkiranje vozila: **obezbeđeno u okviru sopstvene parcele**

Pristup parceli se obavezno obezbeđuje na jedan od tri nacina, prema mogućnostima na svakoj pojedinačnoj postojećoj i planiranoj parceli, i to:

- *direktnim izlazom na naseljsku saobraćajnicu ili javni put; ili*
- preko privatnih prilaza; ili
- putem ugovora o službenosti.

Pravo privatnih prilaza ili putem ugovora o službenosti (druga i treća alineja prethodnog stava) mogu se primenjivati i odnositi, po potrebi, na više parcela

- Drugi objekti na parceli: mogu se graditi i drugi objekat iste namene i pomoćni prostor max P (prizemni) u okviru datih urbanističkih parametara
- Nivelacioni uslovi: nema podataka
- Arhitektonsko građevinska struktura i obrada: Građevinska struktura i obrada objekta treba da bude uklopljena u ambijent, sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rešenjima
- **visina objekta (venac) 10,20 m , visina objekta (sleme) 11,60 m**
- **Indeks izgrađenosti je 0,29 a indeks zauzetosti 12,91 %.**

## VII. 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: na opštinski nekategorisani put,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: postojeći priključak,
- vodovod: da na predmetnim parcela postoji lokalni vod (odnosno bunar), sa dovoljnim kapacitetu, i nije potrebno tražiti uslove od javnog komunalnog preduzeća (prema izjavi glavnog projektanta projekta arhitekture broj IDR 53/25 od decembra 2025. godine)
- kanalizacija: biojama,
- telekomunikacionu mrežu: postojeći priključak.
- U tekstualnom delu glavne sveske koja je sastavni deo idejnog rešenja u delu 0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI navedeno je da se koristi postojeći priključa za elektroenergetsku i ptt mrežu, a da je priključak na vodovod i kanalizaciju preko bijame i lokalnog voda.

## VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Projektnog arhitektonskog biroa ARHIPROJEKT“ TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 01/26 od 2025. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. inž.arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-541/2026 od 15.01.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-419/2026 od 13.01.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo,
- izjava glavnog projektanta projekta arhitekture broj IDR 53/25 od decembra 2025.godine.

## IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Faze izgradnje: jedna faza ili više faza

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 energetskej 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.

Lokacijski uslovi (za sanaciju, adaptaciju, rekonstrukcija i dogradnja postojećeg legalnog objekta br. 1) 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, 62/23 i 91/25).

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, 62/23 i 91/25), podneto je Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađeno od strane Projektnog arhitektonskog biroa „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj IDR 01/26 od 2025. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. inž.arh. (licenca broj 300P06916), punomoćje, očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, izjava glavnog projektanta projekta arhitekture i dokaz o uplaćenim propisanim taksama i naknadama.

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 i 55/25-usklađeni dinarski iznos) u iznosu od 3660,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 2.000,00 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 1500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Arhivi.

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

Obrada:  
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,  
Ejup Šaljić