

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-5137-LOC-1/2026
Zavodni broj: 000750880 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 25.03.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-5137-
LOC-1/2026 od 25.02.2026.godine, zavodni broj 000750880 2026 07634 004 005 351
160 od 25.02.2026. godine koji je u ime **FAHRUDINA ČSOVIĆA**, [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, 10, 13, 14,
15. 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“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Službeni list opštine Tutin“ br. 1/2023),
izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE
za IZGRADNJU PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti P
U Tutinu, ulica 7. Jula, na katastarskoj parceli broj 454/25 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 454/25 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 532 m²** a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti.

II. PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično-stambenog objekta, spratnosti P, u Tutinu, na katastarskoj parceli broj 454/25 K.O. Tutin je Treća Izmena i dopuna Plana generalne regulacije „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Sl. 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. 454/25 K.O. Tutin nalazi se u urbanističkoj celini C3 Rakovo Polje-Lukavica i namenjena je za stanovanje višeg intenziteta izgradnje, zemljište u građevinskom području.

IV. NAMENA:

Objekat je stambenog tipa.

U prizemlju se nalaze: hodnik, Dnevni boravak sa trpezarijom, kuhinja, kupatilo, spavaća soba x 3, kotlara, terasa i trem.

Objekat ima 1 stambenu jedinicu.

Neto površina objekta (-3 % malter): 106,67 m²

Bruto površina objekta: 128,00 m²

Površina zemljišta pod objektom je 128,00 m²

Planirani objekat je **kategorije A 100 %**. **Klasifikacioni broj 111011** (Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće) do 400 m².

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice opštinskog puta.

Građevinska linija (GL) je povučena u odnosu na regulacionu liniju ulice za 21,7162 m-20,231 m (min 5,00 m).

VI. PRAVILA GRAĐENJA- Izvod iz Treće Izmene i dopune Plana generalne regulacije „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Sl. list opštine Tutin“ br. 1/2023)

Stanovanje višeg intenziteta izgradnje

Planiraju se porodični i višeporodični objekti, sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama.

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- **Maksimalni indeks izgrađenosti nije uslovljen planom.**
- **Maksimalni indeks zauzetosti 60%.**
- **Maksimalna spratnost objekta namenjenih za stanovanje višeg intenziteta izgradnje ,za porodične objekte do P+3, s tim da se dozvoljava izgradnja podrumске etaže ukoliko to hidrološki uslovi dozvoljavaju.**
- **Minimalna udaljenost objekta od susedne parcele je: 1,5 m za pretežno severnu orijentaciju i 2,5 m za pretežno južnu orijentaciju.**

Severozapad: 3,00 m, jugoistok: 1,1856 m-0,2124 m-1,2552 m (susedna kp br. 454/27 K.O. Tutin privatna svojina Fahrudina Ćosovića) i severoistok: 2,50 m-3,4839 m

- **Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: nema, objekat je prizemni**
- **Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: nema, objekat je prizemni**
- **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 ucrtanog objekta na kp br. 454/10 K.O. Tutin planirani objekat koji se gradi udaljen više od 10,00 m

- Parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom do visine max 0,90 m ili transparentna do visine 1,4 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 sopstvenog objekta jedno garažno mesto
- 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: 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
- **Visina objekta od kote 0.00m do visine slemena iznosi 5,77 metara.**
- **Indeks izgrađenosti je 0,24 a indeks zauzetosti 24,060 %.**

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 ulicu 7. Juli,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-116500-26 od 17.03.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, br. 67 od 23.03.2026.godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 67 od 23.03.2026.godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 117785/2-2026 od 13.03.2026. godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR – 04/2026 od 17.02.2026. godine, odgovorni projektant Master Suad Kurtović, ing. arh.. (licenca broj 300H51409).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 953-052-4387/2026 od 11.03.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-5390/2026 od 26.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-116500-26 od 17.03.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- Uslovi br. 67 od 23.03.2026.godine od JKP“Gradac“ i,
- Uslovi br. 117785/2-2026 od 13.03.2026. godine Telekom Srbija, Preduzeće za telekomunikacije a.d.

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti parcele **nije potrebno** dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

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 izgradnju porodično-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 i, 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) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR – 04/2026 od 17.02.2026. godine, odgovorni projektant Master Suad Kurtović, ing. arh.. (licenca broj 300H51409), očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, punomoćje, podaci ekatastra nepokretnosti i propisane uplate taksi i naknada.

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, 54/2023- usklađeni din. iznos,

92/2023, 59/2024 - usklađeni din. izn., 63/2024 - izmena i dopuna usklađenih din. izn., 94/2024 i 55/2025 - usklađeni din. izn. i 109/25) u iznosu od 2850,00 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. Imiocima javnih ovlašćenja:
 - Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar,
 - JKP „Gradac“
 - Telekom
3. Arhivi

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić