

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-805-LOC-1/2026
Zavodni broj: 000142391 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 10.02.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-805-LOC-
1/2026 od 15.01.2026.godine, zavodni broj 000142391 2026 07634 004 005 351 160 od
16.01.2026. godine koji je u ime **RIFATA PEPIĆA**, [REDAKCIJA] JMBG:
[REDAKCIJA] podneo punomoćnik [REDAKCIJA] 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+1
U Tutinu, na katastarskoj parceli broj 809/24 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 809/24 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 615 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+1, u Tutinu, na katastarskoj parceli broj 809/24 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. 809/24 K.O. Tutin nalazi se u urbanističkoj celini C5 Gradac-Svračiče i namenjena je većim delom stanovanje višeg intenziteta izgradnje, a jednim manjim delom za javnu površinu-ulice, zemljište u građevinskom području.

IV. NAMENA:

Objekat je stambenog tipa.

U prizemlju se nalaze: hodnik i stepenice, dnevni boravak, kuhinja i trpezarija, ostava, kupatilo i garaža.

Na spratu se nalaze: hodnik, spavaća soba 1, spavaća soba 2, kupatilo, dečija soba, spavaća soba 3 i terasa.

Objekat ima 1 stambenu jedinicu.

Neto površina objekta: 188,02 m²

Bruto površina objekta: 250,23 m²

Površina zemljišta pod objektom je 130,70 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 8,68 m-13,51 m-21,10 m (min 3,00 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.**

Sever: 1,50 m, jug: 9,77 m-5,97 m-2,79 m i istok: 1,53 m-2,09 m-2,62 m uz saglasnost br. 06/26 od 29.01.2026. godine

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **prema ulici ispad 1,50 m**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **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 ucrtanog objekta na kp br. 809/32 K.O. Tutin prema priloženoj saglasnosti broj 06/26 od 29.01.2026. godine, a od ucrtanog objekta na kp br. 813/9 K.O. Tutin više od propisane

- 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: 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
- **Maksimalna visina objekta iznosi 8,34 m**
- **Indeks izgrađenosti je 0,41 a indeks zauzetosti 21,25 %.**

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 Novoplaniranu ulicu,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-27722-26 od 30.01.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, br. 31 od 09.02.2026.godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 31 od 09.02.2026.godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 30539/2-2026 od 23.01.2026. godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Projektnog biroa „ARHIPROJEKT“ Fikret Sinanović, PR, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 2-1/26 od januara 2026. godine, glavni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 953-052-809/2026 od 22.01.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-861/2026 od 19.01.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-27722-26 od 30.01.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- Uslovi br. 31 od 09.02.2026.godine od JKP“Gradac“,
- Uslovi br. 30539/2-2026 od 23.01.2026. godine Telekom Srbija, Preduzeće za telekomunikacije a.d. i,
- Saglasnost Opštinskog pravobranilaštva broj 06/26 od 29.01.2026. godine.

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

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

Investitor je u obavezi da uradi projekat parcelacije i formira građevinsku parcelu bez dela namenjenog za javnu površinu-ulicu u skladu sa gore navedenim važećim planskim dokumentom, Zakonom i Pravilnikom a pre podnošenja zahteva 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 izgradnju porodično-stambenog objekta) predstavljaju osnov za podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskej 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 Projektne biroa „ARHIPROJEKT“ Fikret Sinanović, PR, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 2-1/26 od januara 2026. godine, glavni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, saglasnost opštinskog pravobranilašta 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. Izn., 113/2017, 3/2018-ispr., 50/2018- usklađeni din. Izn., 95/2018, 38/2019-usklađeni din. Izn., 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.) 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. Imaocima 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