

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i  
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-1714-LOC-2/2026

Zavodni broj: 000087472 2026 07634 004 017 351 160

Datum: 20.01.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO  
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po usaglašenom zahtevu br. ROP-  
TUT-1714-LOC-2/2026 od 09.01.2026.godine, zavodni broj 000087472 2026 07634 004  
017 351 160 od 13.01.2026.godine koji je u ime **NEDŽADA AHMATOVIĆA**, [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 Su+ P+1**  
**U Tutinu, na katastarskoj parceli broj 1510/5 K.O. Tutin**

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

Parcela br. 1510/5 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 437 m<sup>2</sup>** 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 Su+P+1, u Tutinu, na katastarskoj parceli broj 1510/5 K.O. Tutin je Treća izmena i dopune 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. 1510/5 K.O. Tutin nalazi se u urbanističkoj celini **C1 Gradski centar**, zemljište u građevinskom području.

Kp br. 1510/5 K.O. Tutin namenjena je stanovanju visokog intenziteta izgradnje.

#### IV. NAMENA:

Objekat je porodično-stambeni. U suterenu se nalazi garaža i kotlara. Na prizemlju se nalazi hodnik, kupatilo, wc ili špajz ispod stepeništa, spavaća soba ili radna soba, dnevna soba sa trpezarijom, kuhinja; na spratu se nalaze hodnik, kupatilo, 3 spavaće sobe i terasa.

**Objekat ima jednu stambenu jedinicu.**

**Neto površina objekta je 200,29 m<sup>2</sup>**

**Bruto površina objekta je 250,12 m<sup>2</sup>**

**Površina zemljišta pod objektom je 99,00 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>

#### V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara Novoplanirane ulice.

Građevinska linija (GL) je udaljena 6,83 m-3,85 m-5,28 m od RL Novoplaniranih ulica (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 visokog 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 **70%**.
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za stanovanje visokog 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: 6,97 m-6,10 m-8,76 m, zapad: 6,68 m-7,58 m i istok: 1,40 m -3,48 m uz saglasnost OV br. 035-7/2026 od 05.01.2026. godine**

- 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

**Prema pribavljenoj kopiji plana od SKN Tutin i priloženom idejnom rešenju nema prikazanih objekata na susednim parcelama**

- Ispadi na objektu prema susedima: **zapad: 1,55 m**

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **nema ispada koji prelaze GL**
- 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 objekta 1 garažno mesto

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”.

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: mogu se graditi i drugi objekat iste namene i pomoćni prostor max P (prizemni) u okviru datih urbanističkih parametara
- 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 9,68 metara.**
- **Indeks izgrađenosti je 0,57, a indeks zauzetosti 22,66 %.**

## 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: ulaz sa planirane ulice,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-436223-25 od 18.11.2025. godine,
- kanalizacija: JKSP „Gradac“, br. 45 od 01.02.2019. godine,
- vodovod: JKSP „Gradac“, br. 45 od 01.02.2019. godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br.: 60858/2-2019 od:04.02.2019.godine.

Na osnovu priloženog obrazloženja projektanta broj IDR-15/25 od 20.10.2025. godine:“ Ahmatović Nedžad kao investitor porodično stambenog objekat Su+P+1 /suteran, prizemlje i sprat/, pribavila je lokacijske uslove br. ROP-TUT-1714-LOC-1/2019 od 19.02.2019. godine

Nakon toga pribavila je Građevinsku dozvolu br. ROP-TUT-3787-CPI-1/2019, zavodni br. 03-351-16/2019, od: 27.02.2019. godine.

U međuvremenu nije prijavio radove u zakonskom roku i građevinska dozvola je istekla.

OBJEKAT JE PRETRPEO MALE IZMENE OKO NUMERIČKE DOKUMENTACIJE TJ ZEMLJIŠTE POD OBJEKTOM UMEMSTO 98,00 M2 SADA JE 99,00 M2, SAMIM TIM PROMENILA SE I UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKT, NETO POVRŠINA OSTAJE NEPROMENJENA, U SVEMU PREMA PODACIMA PRILOŽENE GLAVNE SVESKE, MEĐUTIM POZICIJA OBJEKTA NIJE ISTA OBJEKAT JE POMEREN PREMA istoku OKO 110 CM U SVEMU PREMA NOVOJ PRILOŽENOJ SITUACIJI.

TIM POMERANJEM PRIMAKAO SE DO KP 1510/3 KO TUTIN NA 140 CM UMEMSTO PROPISANIH 250 CM. INVESTITOR ĆE TOKOM PRIBAVLJANJA USLOVA PRIBAVITI I SAGLASNOST OD SUSEDA JER JE TRENUTNO U INOSTRANSTVU I SPREČEN JE I DOSTAVITI ISTI OPŠTINSKOM ORGANU U POSTUPKU.

U NOVIM LOKACIJSKIM USLOVIMA TREBA SAMO IZVRŠITI PROMENE VEZANU ZA NOVU POZICIJU OBJEKTA NA PARCELI, KAO I SAME NUMERIČKE DOKUMENTACIJE.

Što se tiče priključenja objekta na infrastrukturu potrebno je da opštinski organ pošalje zahtev za NOVE uslove EPS-a uz konstataciju da su već izdati uslovi niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K.1.1.0-D-07.06-36878-19 od 11.02.2019.godine, da bi ubrzali proces.

Vodovod i kanalizacija je prikačena po tada dobijenim uslovima, pa ne treba slati zahtev za uslove vik. Telekom je već regulisao priključak i tu ne treba slati novi zahtev. “

#### 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 – 15/2025 od 20.10.2025. godine, odgovorni projektant Suad Kurtović, dipl. ing arh. (licenca broj 300 H514 09).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-542/2026 od 15.01.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-418/2026 od 13.01.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-436223-25 od 18.11.2025. godine, od Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar,
- Obrazloženje odgovornog projektanta br. IDR-15/25 od 20.10.2025. godine,
- Saglasnost br. OV br. 035-7/2026 od 05.01.2026. godine.

#### IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti **nije potrebno** dodatno opremanje građevinskog zemljišta na osnovu uslova ED Novi Pazar broj 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-436223-25 od 18.11.2025. godine.

Faze izgradnje: I 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 porodi;no-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, 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 usaglašeni 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 – 15/2025 od 20.10.2025. godine, odgovorni projektant Suad Kurtović, dipl. ing arh. (licenca broj 300 H514 09), fotokopija lične karte, spisak katastarskih parcela, podaci e katastra nepokretnosti, overena (potpisana) saglasnost, obrazloženje odgovornog projektanta i dokazi o uplati propisanih 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 i 54/2023- usklađeni din. iznos, 92/23, 59/24, 63/24 ,94/24 i 55/25- usklađeni din. iznos) 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 131/2022, 107/2024- usklađeni dinarski iznos i 80/25), u iznosu od 1.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Imaocu javnih ovlašćenja:
  - ED Novi Pazar,“
3. Arhivi.

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

Obrada:  
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,  
Ejup Šaljić