

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA TUTIN  
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i  
komunalno stambene poslove  
Broj: ROP-TUT-7085-LOC-1/2026  
Zavodni broj: 001242766 2026 07634 004 005 351 160  
Datum: 24.03.2026.godine  
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO  
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-7085-  
LOC-1/2026 od 12.03.2026.godine, zavodni broj 001242766 2026 07634 004 005 351  
160 od 12.03.2026.godine koji je u ime **REDŽEPA ČULJEVIĆA**, [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 Prve izmene i dopune Prostornog plana opštine  
Tutin („Službeni list opštine Tutin“ br. 10/2024), izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE**  
**za IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA (vikendica), spratnosti P+Pk**  
**U Tutinu, naseljeno mesto Detane, na katastarskoj parceli broj 7/2 K.O. Detane**

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

Parcela br. 7/2 K.O. Detane je katastarska parcela **površine 12537 m2** a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp br. 7/2 K.O. Detane postoji upisan objekat označen pod br. 1. Objekat br. 1 je porodično-stambena zgrada, površine 92 m2, korisne površine 160 m2, građevinske površine 199 m2, upisan po Zakonu o ozakonjenju objekata. Za postojeći legalni objekat nije navedeno da li se zadržava ili uklanja sa parcele.

**II. PLANSKI OSNOV:**

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta (vikendice), spratnosti P+Pk, u Tutinu, naseljeno mesto Detane, na katastarskoj parceli broj 7/2 K.O. Detane je Prva izmena i dopuna Prostornog plana opštine Tutin („Sl. list opštine Tutin“ br. 10/2024).

**III. LOKACIJA-BLOK ZONA:**

Prema Prvoj izmeni i dopuni Prostornog plana opštine Tutin („Sl. list opštine Tutin“ br. 10/2024), kat. parc. br. 7/2 K.O. Detane nalazi se izvan gradskog područja u selu Detane, poljoprivredno zemljište.

#### IV. NAMENA:

##### Objekat je stambeni (vikendica).

U prizemlju se nalaze: hodnik, dnevni boravak, soba, kupatilo i terasa. Na potkrovlju se nalaze dve sobe, hodnik i kupatilo.

##### Objekat ima jednu stambenu jedinicu.

**Neto površina objekta je 110,53 m<sup>2</sup>**

**Bruto površina objekta je 126,51 m<sup>2</sup>**

**Površina zemljišta pod objektom je 87,71 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 seoskog (opštinskog) puta

Građevinska linija (GL) je udaljena 74,33 m od granice kp br. 11/5 K.O. Detane (min 5,00 od opštinskog puta).

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

##### 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 rastojanje 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;

zapad: 48,45 m, istok: 14,61 m, jug: 115,36 m i sever: 74,33 m

- na rastojanju od minimum 5,0 m od zida do zida za stambene namene, s tim da streha ne sme da prelazi 1,0 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 načina, 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 3,00 m**
- **Indeks izgrađenosti je 0,026 a indeks zauzetosti 1,44 % (odnosi se i na postojeći legalni objekat za koji nije navedeno da li se uklanja ili zadržava)**

## 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: preko privatnih parcela do opštinskog puta, a uz saglasnost OV br. 035-1416/2026 od 16.03.2026. godine,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: prema izjavi odgovornog projektanta od 2026. godine,
- priključenja.vodovod: prema izjavi odgovornog projektanta od 2026. godine,
- kanalizacija: prema izjavi odgovornog projektanta od 2026. godine,
- telekomunikacionu mrežu: prema izjavi odgovornog projektanta od 2026. godine.

### „I Z J A V A ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Uvidom u postojeće stanje na predmetnoj lokaciji i analizom infrastrukturnih kapaciteta, utvrđeno je da za planirani stambeni objekat (vikendicu) nije potrebno pribavljanje novih uslova niti saglasnosti javnih imalaca ovlašćenja, i to od:

- Elektrodistribucije Srbije,
- Telekom Srbija a.d.,
- JKP „Gradac“.

Postojeći infrastrukturni kapaciteti i tehničke mogućnosti na lokaciji zadovoljavaju potrebe planiranog objekta, te se ne predviđa izgradnja novih priključaka niti proširenje postojećih kapaciteta prema navedenim javnim imaocima ovlašćenja.

Ovom izjavom potvrđujem da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa važećim propisima i da sa aspekta komunalne i tehničke infrastrukture ne postoji obaveza pribavljanja posebnih uslova od navedenih javnih preduzeća. „

#### VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Arhiprojekt- Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 09/26 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. 952-04-052-5422/2026 od 18.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-7401/2026 od 16.03.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Izjava odgovornog projektanta od 2026. godine,
- Potpisana (overena) saglasnost OV br. 035-1416/2026 od 16.03.2026. godine.

#### IX. POSEBNI USLOVI:

Vlasnik kp br. 7/2 K.O. Detane dužan je da promeni namenu iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište i da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

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 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.

Lokacijski uslovi (za izgradnju stambenog objekta-vikendice) 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 faze 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 Arhiprojekt- Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 09/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh. (licenca broj 300P06916), punomoćje, očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, potpisana (overena) saglasnost, idejno rešenje u dwg formatu 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. Izn., 65/2013-dr. zakon, 57/2014- usklađeni din.izn., 45/2015-usklađeni din. Izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016- usklađeni din. Izn., 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 i 54/2023- usklađeni din. iznos, 92/23, 59/24, 63/24 ,94/24, 55/25 i 109/2025) 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 95/2025), u iznosu od 1.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru i,
2. Arhivi.

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

Obrada:  
Sajma Kočan

Rukovodilač Odeljenja,  
Ejup Šaljić