

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-5141-LOC-1/2026
Zavodni broj: 00752975 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 17.03.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-5141-
LOC-1/2026 od 25.02.2026.godine, zavodni broj 00752975 2026 07634 004 005 351 160
od 25.02.2026.godine koji je u ime **RIFATA FEKOVIĆA, T** [REDACTED]
JMBG: [REDACTED] podneo punomoćnik [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 NADOGRADNJU POSTOJEĆEG LEGALNOG PORODIČNO-STAMBENOG
OBJEKTA br. 1 spratnosti P u objekat spratnosti P+1
U Tutinu, ulica Njegoševa, na katastarskoj parceli broj 623/3 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 623/3 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 286 m²** a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp br. 623/3 K.O. Tutin postoji ucrtan objekat označen pod br. 1. Objekat br. 1 je porodično-stambena zgrada, površine 98 m², ima odobrenje za upotrebu. Objekat br. 1 se zadržava na parceli.

II. PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za nadogradnju postojećeg legalnog porodično-stambenog objekta br. 1 spratnosti P u objekat spratnosti P+1, u Tutinu, ulica Njegoševa, na katastarskoj parceli broj 623/3 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. 623/3 K.O. Tutin nalazi se u urbanističkoj celini **C1 Gradski centar**, zemljište u građevinskom području. Kp br. 623/3 K.O. Tutin namenjena je stanovanju visokog intenziteta izgradnje.

IV. NAMENA:

U postojećeg legalnom porodično-stambenom objektu br. 1 u prizemlju se nalaze: hodnik, dnevni boravak, kuhinja, špajz, kupatilo, 2 spavaće sobe i stepenište. Na prvom spratu koji se nadograđuje nalazi se: stepenište, hodnik i dve spavaće sobe.

Objekat ima jednu stambenu jedinicu.
Neto površina objekta je 112,93 m²
Bruto površina objekta je 145,60 m²
Površina zemljišta pod objektom je 98,00 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 trotoara ulice Njegoševe.

Građevinska linija (GL) je udaljena 5,00 m od RL ulice Njegoševe za prvi sprat koji se nadograđuje (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 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.

Jugozapad: 2,06 m-2,45 m uz saglasnost Ov br. 035-506/2026 od 27.01.2026. godine, jugoistok: 6,09-5,96 m i severozapad: 6,01 m

- 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 u sesednom okruženju

- Ispadi na objektu prema susedima: **nema**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **nema**

- 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 sopstvene parcele

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”.

Potreban broj parking mesta određivati prema sledećim normativima:

*stanovanje i komercijalne delatnosti:

-1PM na 100 m² bruto građevinske površine ili

-1PM na jedan stan ili jednu poslovnu jedinicu, ukoliko su stan ili poslovna

jedinica manji od 100 m² bruto građevinske površine;

- Drugi objekti na parceli: nema uslova za izgradnju drugih objekata
- 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 7,09 metara.**
- **Indeks izgrađenosti je 0,51, a indeks zauzetosti 34,27 %**

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 ulice Njegoševe,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: Elektroinstalacije treba priključiti na na postojeću NN mrežu.
- vodovod: Vodovodnu instalaciju priključiti na postojeću gradsku mrežu preko šahta sa vodomermom.
- kanalizacija: Kanalizaciju priključiti na postojeću glavnu kanalizacionu mrežu.

U obaveštenju projektanta broj IDR 008/2026 od 24.02.2026. godine koje je sastavni deo ovih lokacijskih uslova navedeno je :“ S obzirom da postojeći objekat ima sve legalne priključke na infrastrukturi NIJE POTREBNO tražiti uslove za priključenje.”

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađeno od strane

ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 008/2026 od 24.02.2026. godine, odgovorni projektant M.Sc. Suad Kurtović, dia 300H51409.

- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-4382/2026 od 11.03.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-5413/2026 od 26.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- obaveštenje projektanta broj IDR 008/2026 od 24.02.2026. godine i,
- Saglasnost br. Ov br. 035-506/2026 od 27.01.2026. godine.

IX. POSEBNI USLOVI:

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 nadogradnju postojećeg legalnog porodično-stambenog objekta br. 1 sprtanosti P u objekat spratnosti P+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) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 008/2026 od 24.02.2026. godine, odgovorni projektant M.Sc. Suad Kurtović, dia 300H51409, potpisano punomoćje, fotokopija lične karte, spisak katastarskih parcela, podaci e katastra nepokretnosti, potpisana (overena) saglasnost 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, 55/25-usklađeni din. iznos 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 1.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilač Odeljenja,
Ejup Šaljić