

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i

komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-5818-LOCH-2/2026

Zavodni broj: 001726044 2026 07634 004 005 351 160

Datum: 02.04.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po usaglašenom zahtevu br. ROP-TUT-5818-LOCH-2/2026 od 28.03.2026.godine, zavodni broj 001726044 2026 07634 004 005 351 160 od 30.03.2026.godine koji je u ime **DENISA KAHROVIĆA**, [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 Prve izmene i dopune Prostornog plana opštine Tutin („Službeni list opštine Tutin“ br. 10/2024), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za **IZGRADNJU DVA STAMBENA OBJEKTA (vikendice 1 i vikendice 2), spratnosti Po+P+Pk**
U Tutinu, naseljeno mesto Raduša, na katastarskoj parceli broj 125 K.O. Raduša

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 125 K.O. Raduša je katastarska parcela **površine 5114 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 dva stambena objekta (vikendice 1 i vikendice 2), spratnosti Po+P+Pk, u Tutinu, naseljeno mesto Raduša, na katastarskoj parceli broj 125 K.O. Raduša 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. 125 K.O. Raduša nalazi se izvan gradskog područja u selu Raduša, poljoprivredno zemljište.

IV. NAMENA:

Objekat je stambeni (vikendica).

U podrumu se nalazi: bazen, stepenice sa hodnikom x2, tehnička prostorija, wc, sauna x2.

U prizemlju vikendice 1 i 2 nalazi se: dnevni boravak, soba, hodnik, kupatilo, terasa.
Na potkrovlju vikendice 1 i 2 nalazi se: hodnik, kupatilo i 2 sobe.

Objekat ima dve stambene jedinice.

Neto površina objekta (vikendica 1 i 2) je 351,07 m²

Bruto površina objekta (vikendica 1 i 2) je 399,86 m²

Površina zemljišta pod objektom je 147,57 m²

Planirani objekat je **kategorije A 100 %**. **Klasifikacioni broj 112111** (Izdvojene kuće sa dva stana koji se koriste za stalno stanovanje ili povremeni boravak (za odmor i sl.) do 400 m² i P+1+Pk.

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice seoskog (opštinskog) puta

Građevinska linija (GL) je udaljena 5,96 m od granice kp br. 121/2 K.O. Raduša (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;
jug: 16,94 m-43,02 m, istok: 53,46 m-63,74 m i zapad: 24,44 m-28,91 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 objekti 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 7,42 m**
 - **Indeks izgrađenosti je 0,051 a indeks zauzetosti 2,88 % (bez podruma)**

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. 035-1390/2026 od 12.03.2026. 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 imalcima 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.. „

Uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova priložena je i sledeća izjava odgovornog projektanta :“
Poštovani,

Postupajući po Zaključku Odeljenja za urbanizam, imovinsko-pravne i komunalno stambene poslove Opštinske uprave opštine Tutin, broj ROP-TUT-5818-LOC-1/2026 od 18.03.2026. godine, u delu koji se odnosi na potrebu detaljnijeg opisa i obrazloženja upotrebe i tehničkog rešenja bazena u podrumu predmetnog objekta, dostavljamo objedinjeno pojašnjenje:

Projektom predviđeni bazen u podrumskom delu objekta planiran je isključivo za potrebe korisnika objekta – vikendice, odnosno za ličnu, rekreativnu upotrebu vlasnika i njegovog domaćinstva. Posebno naglašavamo da objekat, kao i predmetni bazen, nisu namenjeni javnoj upotrebi, nemaju karakter javnog objekta i neće se koristiti u komercijalne svrhe (izdavanje, pružanje usluga, organizovanje aktivnosti za treća lica i sl.). Korišćenje je strogo ograničeno na članove domaćinstva, u okviru individualnog stanovanja.

Sa tehničkog aspekta, bazen je projektovan kao zatvoreni armirano-betonski rezervoar sa odgovarajućom hidroizolacijom i završnom oblogom otpornom na vodu i hemijska sredstva.

Dimenzije bazena iznose 9,0 m × 3,5 m × 1,4 m, što daje zapreminu od:

$V = a \times b \times h = 9,0 \times 3,5 \times 1,4 = 44,1 \text{ m}^3$ (~44.100 litara). Ovo predstavlja količinu potrebnu za inicijalno punjenje bazena.

U toku eksploatacije, usled primene sistema recirkulacije i filtracije, voda se ne menja u potpunosti, već se vrši samo njena dopuna. Mesečna potrošnja vode za bazen određena je prema izrazu:

$Q_m = V \times k$, gde je $k = 0,03-0,05$, odnosno $Q_m = 1,3-2,2 \text{ m}^3/\text{mesec}$.

Za domaćinstvo od 10 članova, potrošnja po članu iznosi:

$Q_p = Q_m / n \approx 0,13-0,22 \text{ m}^3/\text{mesec}$ po članu ($\approx 130-220$ litara mesečno po članu). Ovaj podatak je u skladu sa standardnom potrošnjom po članu domaćinstva od približno 160 litara dnevno, što za 10 članova daje ukupno oko 48 m³ mesečno, pa je potrošnja za bazen višestruko manja i zanemarljiva u odnosu na redovnu sanitarnu potrošnju domaćinstva.

S obzirom da na predmetnoj parceli nisu instalirane vodovodne instalacije javnog komunalnog preduzeća, snabdevanje vodom vršiće se putem cisterni sa pitkom vodom, uz mogućnost da distribucija bude organizovana kroz više isporuka tokom meseca, u skladu sa mesečnom potrošnjom. Investitor će obezbediti snabdevanje zaključivanjem ugovora sa nadležnim komunalnim preduzećem (JKP „Gradac“ Tutin).

Primer raspodele isporuka cisterni:

Broj isporuka Količina po isporuci Ukupno mesečno

1 isporuka 2 m³ 2 m³

2 isporuke 1 m³ 2 m³

4 isporuke 0,5 m³ 2 m³

U slučaju da se odluči za potpuno pražnjenje bazena jednom mesečno, zapremina vode koja će biti ispražnjena iznosi 44,1 m³ (~44.100 litara). Ispuštanje vode vršiće se kontrolisano, postepeno, kroz predviđeni prelivni sistem i priključak na vodonepropusnu septičku jamu, tako da se izbegnu nagli ispusti i opterećenje tla. Dopuna bazena nakon pražnjenja vršiće se cisternom, po istom principu kao kod redovne dopune, uz mogućnost raspodele kroz više isporuka. Ukupna količina vode koja se mesečno koristi za dopunu i pražnjenje bazena ostaje značajno manja od standardne sanitarne potrošnje domaćinstva.

Takav režim omogućava kontrolu odvodnjavanja – sprečava poplave ili prelivanje na parceli, održavanje kvaliteta vode – redovno pražnjenje omogućava detaljno čišćenje i dezinfekciju bazena, kao i sigurnost i zaštitu životne sredine – voda se odvodi u septičku jamu, bez ispuštanja u otvorene tokove ili javnu kanalizaciju.

Predviđen je prelivni sistem kojim se sprečava prepunavanje, dok se višak vode odvodi u odgovarajući sistem odvodnje u skladu sa tehničkim mogućnostima na parceli i važećim propisima. Za održavanje kvaliteta vode projektovan je sistem filtracije i recirkulacije koji obuhvata cirkulacionu pumpu, filter (npr. peščani) i sistem dezinfekcije (hlorisanje ili drugi odgovarajući tretman). Bazen je funkcionalno integrisan u objekat kao pomoćni sadržaj, bez posebnog pristupa za javnost i bez uticaja na okolinu van okvira uobičajenog korišćenja objekta za stanovanje. „

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Arhiprojekt- Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 07/25 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. 952-04-052-4807/2026 od 13.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-6720/2026 od 10.03.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.

- Izjave odgovornog projektanta od 2026. godine,
- Potpisana (overena) saglasnost OV br. 035-1390/2026 od 12.03.2026. godine.

IX. POSEBNI USLOVI:

Vlasnik kp br. 125 K.O. Raduša 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 dva stambenaobjekta-vikendice 1 i vikendice 2) 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) urađeno od strane Arhiprojekt- Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 07/25 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh. (licenca broj 300P06916), punomoćje, očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, potpisana (overena) saglasnost, izjave odgovornog projektanta 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. 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 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

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić