

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-6591-LOCH-2/2026
Zavodni broj: 001278252 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-6591-LOCH-2/2026 od 12.03.2026.godine, zavodni broj 001278252 2026 07634 004
005 351 160 od 13.03.2026.godine koji je u ime **HALILA ŠKRIJELJA**, [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 P+Pk,
U Tutinu, na katastarskoj parceli broj 291/24 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 291/24 K.O. Tutin je katastarska parcela površine **1000 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+Pk, u Tutinu, na katastarskoj parceli broj 291/24 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. 291/24 K.O. Tutin se nalazi u urbanističkoj celini C2 Velje Polje-Mala Ravan, zemljište u građevinskom području i namenjena je većim delom stanovanju nižeg intenziteta izgradnje, a jednim manjim delom za planiranu javnu površinu-ulicu.

IV. NAMENA:

Objekat je porodično-stambeni.

U prizemlju se nalazi: dnevni boravak, kuhinja, ostava, hodnik, tri spavaće sobe, kupatilo, wc, stepenište .

Na potkrovlju se nalaze dve spavaće sobe, kupatilo, hodnik, terasa.

Objekat ima jednu stambenu jedinicu.

Neto površina objekta je 178,26 m²

Bruto površina objekta je 231,29 m²

Površina zemljišta pod objektom je 129,03 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 i P+1+Pk (PS).

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara opštinskog puta.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena od granice kp br. 291/24 K.O. Tutin 11,12 m a u svemu prema priloženim grafičkim priložima- situacije (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 nižeg intenziteta izgradnje

Planiraju se porodični objekti sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom.**
- Maksimalni indeks zauzetosti **55%**.
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za nižeg srednjeg intenziteta izgradnje ,za porodične objekte **do P+2**, u lokalnim centrima **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: 27,68 m-29,51 m, istok: 3,63 m-3,75 m, zapad: 4,15 m-4,08 m-3,97 m

- Položaj objekta u odnosu na susedne objekte: Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata je po pravilu 1/2 visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na 1/4 visine višeg objekta, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore prostorija za stanovanje

Nema prikazanih objekata u susednom okruženju na priloženom idejnom rešenju i pribavljenoj kopiji plana od SKN Tutin

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: na udaljenosti prema zapadu od 4,15 m-4,08 m-3,97 m ispad 1,50 m (udaljenost 2,50)
- 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
- 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: 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 6,85 m**
- **Indeks izgrađenosti je 023, a indeks zauzetosti 12,91 %.**

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: pristup sa Novoplanirane ulice,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-141476-26 od 01.04. 2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, br. 76 od 02.04.2026.godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 76 od 02.04.2026. godine i ,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija broj 134170/2-2026 od 23.03.2026. godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije A2/26 od marta 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-5420/2026 od 18.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova broj 956-306-7406/2026 od 16.03.2026. godine.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-141476-26 od 01.04. 2026. godine, od Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar ,
- Uslovi broj 76 od 02.04.2026. godine od JKP „Gradac“,
- Uslovi broj 134170/2-2026 od 23.03.2026. godine od Telekom Srbija,
- Spisak katastarskih parcela i,
- Potpisano punomoćje.

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema izdatim uslovima za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-141476-26 od 01.04. 2026. godine, **nije potrebno 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 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, 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 Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije A2/26 od marta 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), očitana lična karta, punomoćje ,propisane uplate taksi i naknada, podaci e katastra nepokretnosti, i spisak katastarskih parcela.

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, 55/2025 -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. Imacima javnih ovlašćenja:
 - ED Novi Pazar,
 - JKP“Gradac“,
 - Telekom Srbija
3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić