

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-10400-LOC-3/2026
Zavodni broj: 000754161 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 01.04.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-10400-
LOC-3/2026 od 25.02.2026.godine, zavodni broj 000754161 2026 07634 004 005 351
160 od 25.02.2026.godine koji je u ime **ZIJADA GUSINCA**, [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+1
U Tutinu, Velje Polje, na katastarskoj parceli broj 301/1 K.O. Velje Polje

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 301/1 K.O. Velje Polje je katastarska parcela **površine 7340 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+1, u Tutinu, Velje Polje, na katastarskoj parceli broj 301/1 K.O. Velje Polje je
Treća Izmena i dopuna 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. 301/1 K.O. Velje Polje se
nalazi u urbanističkoj celini C2 Velje Polje-Mala Ravan, zemljište u građevinskom
području i namenjena je većim delom stanovanju niskog intenziteta izgradnje, a jednim
manjim delom za planiranu javnu površinu-ulicu.

IV. NAMENA:

Objekat ima stambenu funkciju. Hodnik, stepenište, kupatilo, soba 1, dnevni boravak sa trpezarijom, kuhinja. Na prvom spratu: hodnik, balkon, garderober, kupatilo, spavaća soba 1, 2, 3 i 4.

Objekat ima jednu stambenu jedinicu.

Neto površina objekta (-3 % malter) je 171,51 m²

Bruto površina objekta je 230,00 m²

Površina zemljišta pod objektom je 115,00 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 DP IIA-202 i planirane ulice.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena u odnosu na ivicu planirane ulice 10,95 m-10,94 m-12,63 m (min 5,00 m od planirane ulice i min 10,00 m od DP IIA-202)

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 niskog intenziteta izgradnje

Planiraju se porodični i višeporodični objekti sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama i proizvodnjom

Dozvoljena je izgradnja ekonomskih objekata za potrebe poljoprivrednog domaćinstva.

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom.**
- Maksimalni indeks zauzetosti **50%**
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za nižeg srednjeg intenziteta izgradnje ,za porodične objekte **do P+2**, 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.**

Jugoistok: 14,82 m-15,46 m-16,74 m, jugozapad: 36,16 m-34,93 m-34,59 m-34,99 m i severoistok: 67,78 m-66,01 m-66,40 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 okruženju na situacijama koje su sastavni deo priloženog idejnog rešenja i na pribavljenoj kopiji plana od SKN TUTIN

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **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
- 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 od kote 0.00m do visine slemena iznosi 8,98 metara**
- **Indeks izgrađenosti je 0,031 a indeks zauzetosti 1,57 %**

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 a kako je prikazano na grafičkom prilogu situacija,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120732-26 od 31.03.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, br. 152 od 11.04.2022.godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 152 od 11.04.2022.godine, i
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 151591/3-2022 od 11.04.2022.godine.

Napomena: uz zahteva za izdavanje lokacijskih uslova priloženo je i OBRAZLOŽENJE PROJEKTANTA :

“Gusinac Zijad kao investitor porodično stambenog objekat P+1 / prizemlje+sprat/, pribavio je lokacijske uslove br. ROP – TUT-10400-LOC-1/2021, zavodni broj 03-353-20/2022 od 13.04.2022.

Nakon toga pribavila je Građevinsku dozvolu br. ROP-TUT-10400-CPI-2/2022, zavodni br. 03-351-110/2022 od 17.05.2022.

U međuvremenu nije prijavio radove u zakonskom roku i građevinska dozvola je istekla. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA SE NEZNATNO PROMENILA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA I SPRATA JE SA 114+114=228 m² PROMENJENA U 115+115=230m², NETO KORISNA POVRŠINA OSTAJE ISTA I POZICIJA OBJEKTA NIJE ISTA OBJEKAT JE POMEREN PREMA ZAPADU U SVEMU PREMA NOVOJ PRILOŽENOJ SITUACIJI.

TIM POMERANJEM NIJE UGROZIO OSTALE SUSEDE.

U NOVIM IZMENJENIM LOKACIJSKIM USLOVIMA TREBA SAMO IZVRŠITI PROMENE VEZANU ZA GORE NAVEDENE PODATKE.

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-07.06-155542-22 od 12.04.2022.godine, da bi ubrzali proces.

Vodovod i kanalizacija kao i Telekom je već regulisao priključak i tu ne treba slati novi zahtev.

vodovod: JKP „Gradac“, br. 152 od 11.04.2022.godine,

kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 152 od 11.04.2022.godine, i

telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 151591/3-2022 od 11.04.2022.godine. “

SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Architect style, Tutin broj tehničke dokumentacije IDR – 007/2026 od 22.02.2026. 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. 953-052-4385/2026 od 11.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-5417/2026 od 26.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi broj 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120732-26 od 31.03.2026. godine od ED Novi Pazar,
- obrazloženje projektanta broj IDR -007/2020 od 22.02.2026. godine i,
- saglasnost suvlasnika kp br. 301/1 K.O. Velje Polje broj OV br. 035-1942/2021 od 27.05.2021. godine.

VIII. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema izdatim uslovima za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120732-26 od 31.03.2026. godine, nije potrebno dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

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 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 Architect style, Tutin broj tehničke dokumentacije IDR – 007/2026 od 22.02.2026. godine, odgovorni projektant Suad Kurtović, dipl. ing arh. (licenca broj 300 H514 09), očitana lična karta, punomoćje, propisane uplate taksi i naknada, spisak katastarskih parcela, potpisana (overena) saglasnost, podaci ekatastra nepokretnosti I obrazloženje projektanta.

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 dinarski 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. Imaocu javnih ovlašćenja:
 - ED Novi Pazar,
3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilač Odeljenja,
Ejup Šaljić