

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-5136-LOC-1/2026
Zavodni broj: 000750702 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-5136-
LOC-1/2026 od 25.02.2026.godine, zavodni broj 000750702 2026 07634 004 005 351
160 od 25.02.2026.godine koji je u ime **SENADA SULJOVIĆA**, [REDACTED]

[REDACTED] **JMBG:** [REDACTED] podneo punomoćnik S [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 549/107 K.O. Velje Polje

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 549/107 K.O. Velje Polje je katastarska parcela **površine 445 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
P+1, u Tutinu, Velje Polje, na katastarskoj parceli broj 549/107 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. 549/107 K.O. Velje Polje
nalazi se u urbanističkoj celini C2 Velje Polje-Mala Ravan, zemljište u građevinskom
području.

IV. NAMENA:

Objekat je stambeni.

U prizemlju se nalaze: vetrobran, garaža 1, garaža 2, kotlara, letnja kuhinja i stepenište.

Na spratu se nalaze: stepenište, hodnik, Dnevni boravak sa trpezarijom, kuhinja, ostava, spavaća soba 3, kupatilo 2, spavaća soba 1, garderober, spavaća soba 2, terasa 1, 2 i 3.

Objekat ima jednu stambenu jedinicu.

Neto površina objekta je (- 3% malter) je 345,57 m²

Bruto površina objekta je 421,87 m²

Površina zemljišta pod objektom je 189,00 m²

Planirani objekat je **kategorije B 100 %**. **Klasifikacioni broj 111012** (Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće) do 2000 m² i P+4+Pk (PS).

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice opštinskog puta.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena u odnosu RL opštinskog puta na jugozapadnoj-jugoistočnoj strani za 4,28 m-3,00 m i od RL opštinskog puta na severoistočnoj strani za 4,88 m-3,00 m (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 srednjeg 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 60%.**
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za stanovanje srednjeg 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.

Severozapad-severoistok: 1,50 m, jugozapad: 5,53 m -5,35 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 ucrtanih objekata na susednim parcelama a prema pribavljenoj kopiji plana od SKN Tutin i priloženom idejnom rešenju

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **1,50 m (prema ulici na jugozapadnoj-jugoistočnoj strani na udaljenosti 4,28 m-3,00 m od RL ispad 1, 50 m,**

a prema ulici na severoistočnoj strani na udaljenosti 4,88 m -3, 00 m od RL ispad prema ulici 1,50 m)

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **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: obezbeđena u okviru objekta 2 garažna mesta
- 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 8,10 metara.**
- **Indeks izgrađenosti je 0,78 a indeks zauzetosti 42,48 %**

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 opštinskog puta,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120688-26 od 31.03.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, br. 72 od 30.03.2026.godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 72 od 30.03.2026.godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 123792/2-2026 od 17.03.2026. godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR – 03/2026 od 16.02.2026. godine, odgovorni projektant Master Suad Kurtović, ing. arh.. (licenca broj 300H51409).
- kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-4379/2026 od 10.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-5374/2026 od 26.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi broj 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120688-26 od 31.03.2026. godine od ED Novi Pazar,
- Uslovi broj 72 od 30.03.2026.godine od JKP „Gradac“ i,
- Uslovi br. 123792/2-2026 od 17.03.2026. godine od Telekom Srbija,
- Potpisano punomoćje,
- Spisak katastarskih parcela ,
- Podaci iz lične karte i,
- Propisane upate i naknada za izdavanje lokacijskih uslova.

Faze izgradnje: I Faza ili više faza

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema pribavljenim uslovima od ED Novi Pazar broj 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120688-26 od 31.03.2026. godine nije potrebno dodatno opremanje zemljišta.

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) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR – 03/2026 od 16.02.2026. godine, odgovorni projektant Master Suad Kurtović, ing. arh.. (licenca broj 300H51409), očitana lična karta, punomoćje, spisak katastarskih parcela, propisani dokazi uplate taksi i naknada, i propisane uplate i naknada za izdavanje lokacijskih uslova.

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- usklađeni dinarski iznos i 109/25) u iznosu od 4080,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 4.000,00 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. Imaocima javnih ovlašćenja:
 - ED Novi Pazar,
 - Telekom Srbija i,
 - JKP „Gradac“
3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić