

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-6730-LOC-1/2026
Zavodni broj: 001148786 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 09.04.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-6730-
LOC-1/2026 od 10.03.2026.godine, zavodni broj 001148786 2026 07634 004 005 351
160 od 10.03.2026.godine koji je u ime **MUHAMEDA MECINOVIĆA**, [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 STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti P+3
U Tutinu, ulica Zelengora, na katastarskoj parceli broj 1369/7 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 1369/7 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 287 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 stambenog objekta spratnosti P+3, u Tutinu, ulica Zelengora, na katastarskoj parceli broj 1369/7 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. 1369/7 K.O. Tutin nalazi se u urbanističkoj celini **C1 Gradski centar**, zemljište u građevinskom području. Kp br. 1369/7 K.O. Tutin namenjena je većim delom stanovanju visokog intenziteta izgradnje, a jednim manjim delom za javnu površinu-ulicu Zelengora.

IV. NAMENA:

U prizemlju se nalazi: garaža, hodnik sa stepeništem i liftom, pomoćne prostorije x 3. Na prvom, drugom i trećem spratu nalaze se : dnevni boravak, 4 sobe, hodnik, 2 kupatila, 2 terase, ostava i stepenice sa liftom.

Objekat ima tri stambene jedinice.
Neto površina objekta je 430,46 m²
Bruto površina objekta je 503,59 m²
Površina zemljišta pod objektom je 114,28 m²

Planirani objekat je **kategorije B 100 %**. **Klasifikacioni broj 112212**

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara ulice Zelengora.

Građevinska linija (GL) je udaljena 5,00 m od RL ulice Zelengora (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: 1,00 m-2,27 m uz saglasnost opštinskog pravobranilaštva broj 27/2026 od 10.03.2026. godine, jugoistok: 1,84 m -1,77 m uz saglasnost OV br. 035-6320/2025 od 02.12.2025. godine i severoistok: 1,46 m -1,23 m-2,12 m uz saglasnosti OV br. 035-6981/2025 od 30.12.2025. godine i saglasnost br. Ov: 035-1863/2026 od 08.04.2026. godine

- 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 od ucrtanog objekta označenog pod br. 2 na kp br. 1369/28 K.O. Tutin planirani objekat koji se gradi na kp br. 1369/7 K.O. Tutin je udaljen prema priloženoj potpisanoj (overenoj) saglasnosti OV br. 035-6320/2025 od 02.12.2025. godine; od ucrtanih objekata označenih pod br. 1 i 2 na kp br.

1351/33 K.O. Tutin planirani objekat koji se gradi na kp br. 1369/7 K.O. Tutin je udaljen prema priloženim potpisanim (overenim) saglasnostima OV br. 035-6981/2025 od 30.12.2025. godine i saglasnost br. Ov: 035-1863/2026 od 08.04.2026. godine

- Ispadi na objektu prema susedima: **oko 1,05 m prema kp br. 1351/33 K.O. Tutin za koju je priložena pismena (overena i potpisana) saglasnost OV br. 035-6981/2025 od 30.12.2025. godine i saglasnost br. Ov: 035-1863/2026 od 08.04.2026. godine a na udaljenosti od 2,12 m u prizemlju od kp br. 1351/33 K.O. Tutin**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **1,17 m-1,40 m pre ulici Zelengora**
- 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 objekta 2 garažna mesta i 2 parking mesta u delu između regulacione i građevinske linije

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 (venac) 12,00 m i visina objekta (sleme) 12,80 m**
- **Dimenzije objekta u prizemlju su: 12,93x9,44m**
- **Indeks izgrađenosti je 1,75, a indeks zauzetosti 39,82 %**

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 Zelengora,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-155140-26 od 06.04.2026. godine,
- vodovod: JKSP“Gradac“ br. 75 od 02.04.2026. godine,
- kanalizacija: JKSP „Gradac“ br. 75 od 02.04.2026. godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 124079/2-2026 od 17.03.2026.godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Projektnog biroa „ARHIPROJEKT“ Fikret Sinanović, PR, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 08/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-4809/2026 od 13.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-6826/2026 od 10.03.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-155140-26 od 06.04.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- Uslovi br. br. 75 od 02.04.2026. godine od JKP“Gradac“,
- Uslovi br. 124079/2-2026 od 17.03.2026.godine Telekom Srbija i,
- Potpisane (overene) saglasnosti br. OV br. 035-6320/2025 od 02.12.2025. godine, OV br. 035-6981/2025 od 30.12.2025. godine i Ov: 035-1863/2026 od 08.04.2026. godine.

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti **nije potrebno** dodatno opremanje građevinskog zemljišta na osnovu uslova ED Novi Pazar.

Investitor je u obavezi da uradi projekat preparcelacije i formira građevinsku parcelu bez dela namenjenog za javnu površinu-ulicu u skladu sa važećim plnaskim dokumentom, Zakonom i Pravilnikom a pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

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 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 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 Projektnog biroa „ARHIPROJEKT“ Fikret Sinanović, PR, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR 08/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), potpisano punomoćje, fotokopija lične karte, spisak katastarskih parcela, podaci e katastra nepokretnosti, potpisane (overene) saglasnosti 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 i 55/25-usklađeni din. iznos) 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,
2. Imaocu javnih ovlašćenja:

- ED Novi Pazar,
- Telekom Srbija,
- JKP „Gradac“

3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić