

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-9139-LOC-1/2026

Zavodni broj: 001654125 2026 07634 004 005 351 160

Datum: 25.05.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-9139-
LOC-1/2026 od 26.03.2026.godine, zavodni broj 001654125 2026 07634 004 005 351
160 od 26.03.2026. godine koji je u ime **ASIMA TUTIĆA** JMBG: [REDACTED] podneo
punomoćnik [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), Izveštaja o izvršenoj stručnoj kontroli broj 03-350-194/25 od 02.03.2026.
godine Komisije za planove opštine Tutin, potvrđenog urbanističkog projekta broj 03-350-
158/2025 od 24.03.2026. godine, saglasnosti Opštinskog pravobranilaštva opštine Tutin
broj sl. /2025 od 28.10.2025. godine 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 VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA,
spratnosti P+4, U Tutinu, ulica JNA, na katastarskoj parceli broj 1736 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 1736 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 1187 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 višeporodičnog stambeno-
poslovnog objekta, spratnosti P+4, u Tutinu, ulica JNA, na katastarskoj parceli broj 1736
K.O. Tutin 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) i potvrđeni urbanistički projekat
broj 03-350-158/2025 od 24.03.2026. godine na osnovu Izveštaja o izvršenoj stručnoj
kontroli broj 03-350-194/25 od 02.03.2026. godine Komisije za planove opštine Tutin.

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. 1736 K.O. Tutin nalazi se u

urbanističkoj celini C5 Gradac-Svračice i namenjena je za stanovanje višeg intenziteta izgradnje, zemljište u građevinskom području.

IV. NAMENA:

Objekat je planiran kao jedinstvena lamela. Ima stambeno-poslovnu namenu; dve poslovne jedinice se nalaze na prvom spratu, dok se stambene jedinice nalaze na drugom, trećem i četvrtom spratu. Na prizemlju objekta se osim hodnika koji vodi ka poslovnom delu nalazi otvoreni parking prostor sa 18 garažnih mesta koja imaju direktnu vezu sa spoljašnjim prostorom. Na parceli se nalazi još 12 parking mesta. Na stambenim etažama se nalazi po 8 stambenih jedinica (II-IV sprat). Etaže su vertikalno povezane preko dva armirano betonska stepeništa i dva lifta. Ukupno postoji 24 stambene jedinice, 2 poslovna prostora, 18 parking mesta na prizemlju i 12 parking mesta na parceli od kojih su dva za osobe sa invaliditetom.

Objekat ima 24 stambene jedinice i 2 poslovne jedinice.

Neto površina objekta: 3537,56 m²

Bruto površina objekta: 4029,82 m²

Površina zemljišta pod objektom je 746,06 m²

Planirani objekat je **kategorije V 74,84 %**. **Klasifikacioni broj 112222,**
i V 25,16 %, klasifikacioni broj 123002

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara DP IIA-203-ulice JNA.

Građevinska linija (GL) je povučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,62 m-5,0 m-5,50 m (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 višeg 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 Trećom izmenom i dopunom PGR „Tutin“**
- Maksimalni **indeks zauzetosti 65%**.
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za stanovanje višeg intenziteta izgradnje **,za višeporodične objekte do P+4**

Minimalna udaljenost objekta od susedne parcele je: **kod višeporodičnih slobodnostojećih objekata min 4,0 m. Na minimalnoj udaljenosti od susednih građevinskih parcela nisu dozvoljeni ispadi (jedino uz pismenu overenu potpisanu saglasnost vlasnika susednih parcela).**

Od susedne kp br. 368/5 K.O. Tutin na međi na osnovu Sporazuma broj sl. /21 od 04.02.2021. godine između "Sadović Petrol" doo Novi Pazar i opštinskog

pravobranilaštva, od susedne kp br. 368/9 K.O. Tutin na međi na severozapadnoj strani na osnovu saglasnosti opštinskog pravobranilaštva broj sl. /2025 od 28.10.2025. godine, na jugozapadnoj strani 4,13 m-4,23 m

- **POLOŽAJ GRAĐEVINSKIH ELEMENATA U ODNOSU NA GL OD I SPRATA:**
Ispadi na objektu iznad prizemlja prema ulici su max 1,60 m, a na ostalim stranama objekta nema ispada.

Ispadi ne mogu da pređu van građevinske parcele.

Prema čl. 29. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS" broj 22/2015):

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m.

Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **nema**
- 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.

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

- Ograda parcele: U zonama višeporodične i višespratne izgradnje, građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Zidana neprozirna ograda između građevinskih parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- Odvodnjavanje površinskih voda: usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- Parkiranje vozila: obezbeđeno 18 garažnih mesta u okviru objekta i 12 parking mesta na parceli na grafičkim priložima

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 na parceli
- Nivelacioni uslovi: teren je u padu
- 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) 19,60 m i visina objekta (sleme) 19,23 m**
- **Indeks izgrađenosti je 3,39 a indeks zauzetosti 62,85 %.**

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: na DP IIA-203-ulicu JNA,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-1156506/1-26 od 15.04.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, nema datum i broj,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, nema datum i broj,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 258205/2-2025 od 10.06.2025. godine,
- protivpožarni: MUP Novi Pazar 07.21 broj 217-2545/2026 od 14.04.2026. godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Pester League Group doo, ul. Bogoljuba Čukića br.7, Tutin broj tehničke dokumentacije P4/2024 od septembar 2025. godine, odgovorni projektant Mirsad N. Bakić, dipl.inž.arh, licenca br. 300E78507.
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 953-052-6657/2026 od 01.04.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-9279/2026 od 27.03.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.

- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-1156506/1-26 od 15.04.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- Uslovi nema broj i datum od JKP "Gradac",
- Uslovi br. 258205/2-2025 od 10.06.2025. godine Telekom Srbija, Preduzeće za telekomunikacije a.d.
- Uslovi 07.21 broj 217-2545/2026 od 14.04.2026. godine od MUP Novi Pazar,
- Izveštaj o izvršenoj stručnoj kontroli broj 03-350-194/25 od 02.03.2026. godine Komisije za planove opštine Tutin,
- potvrđeni urbanističkog projekta broj 03-350-158/2025 od 24.03.2026. godine,
- saglasnost Opštinskog pravobranilaštva opštine Tutin broj sl. /2025 od 28.10.2025. godine,
- Elaborat geotehničkih uslova fundiranja i izgradnje stambeno-poslovnog objekta urađen od strane Preduzeće za geološka istraživanja "Geoprojekting" Niš, avgusta 2024. godine, Evidentni broj 28 - 01/25

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti parcele **potrebno je** 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 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 višeporodičnog stambeno-poslovnog 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 i, 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 Pester League Group doo, ul. Bogoljuba Čukića br.7, Tutin broj tehničke dokumentacije P4/2024 od septembar 2025. godine, odgovorni projektant Mirsad N. Bakić, dipl.inž.arh, licenca br. 300E78507, očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, katastarsko-topografski plan, punomoćje, podaci ekatastra nepokretnosti i propisane uplate taksi i naknada, potvrda urbanističkog projekta, kopija plala, uslovi imaoća javnih ovlašćenja probavljeni u postupku potvrđivanja urbanističkog projekta (ED Novi Pazar, Telekom, JKP „Gradac“ i MUP Novi Pazar).

Na osnovu čl. 9. stav 2. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. glasnik RS" BR. 87/2023): „Izuzetno, neće se pribavljati uslovi imalaca javnih ovlašćenja ako su isti sadržani u važećem planskom dokumentu i pribavljeni u postupku izrade i potvrđivanja urbanističkog projekta, već će navedeni uslovi istovremeno biti i uslovi koji se koriste prilikom izdavanja lokacijskih uslova, ako se uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova dostavi i potvrđen urbanistički projekat i ako prilikom razrade projekta nije došlo do izmena koje bi uticale na uslove pribavljene u postupku izrade urbanističkog projekta.“

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, 54/2023- usklađeni din. iznos, 92/2023, 59/2024 - usklađeni din. izn., 63/2024 - izmena i dopuna usklađenih din. izn., 94/2024 i 55/2025 - usklađeni din. izn. i 109/25) u iznosu od 5300,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 6000,00 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 2500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru
2. Imaocima javnih ovlašćenja:
 - Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
 - MUP Novi Pazar“,
 - JKP „Gradac“ i,
 - Telekom

3. Arhivi

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilač Odeljenja,
Ejup Šaljić