

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-13198-LOCH-/2026
Zavodni broj: 002223479 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 26.05.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po usaglašenom zahtevu br. ROP-
TUT-13198-LOCH-/2026 od 25.05.2026.godine, zavodni broj 002223479 07634 004 005
351 160 od 26.05.2026.godine koji je u ime **OPŠTINE TUTIN, odg. lice predsednica
Selma Kučević**, MB: [REDACTED], PIB: [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 NADZEMNE GARAŽE, spratnosti P+3
U Tutinu, III Sandžačke brigade, na katastarskim parcelama
broj 882/4 i 879/10 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

- 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: Kolni i pešački pristup javnoj saobraćajnici obezbeđen je preko platoa Doma zdravlja, gde već postoji izveden priključak na državni put IIA reda (Ul.3 Sandžačke brigade), kao i odgovarajuća saobraćajna infrastruktura.
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-198788-26 od 08.05.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“ broj 110 od 13.05.2026. godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“ broj 110 od 13.05.2026. godine,

- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija broj 204670/3-2026 od 07.05.2026. godine,
- Protivpožarni: MUP Novi Pazar 07.21 broj 217-3303/26 od 14.05.2026. godine.
- **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE I PROJEKTOVANJE NA KOMUNALNU, SAOBRAĆAJNU I DRUGU INFRASTRUKTURU OD IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA:**

- Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:
- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom.**
- Maksimalni indeks zauzetosti 50%
- Maksimalna spratnost objekta do P+3
- Udaljenost objekta od susedne parcele: sever: u jednom delu na granici (međi) sa kp br. 882/1 K.O. Tutin koja je u vlasništvu opštine Tutin i 0,62 m od kp br. 882/1 K.O. Tutin jug: 4,00 m, istok: 4,0 m-5,59 m
- Položaj objekta u odnosu na susedne objekte: od ucrtanog objekta na kp br. 882/1 K.O. Tutin planirani objekat koji se gradi na kp br. 882/4 i 879/10 K.O. Tutin udaljen prema priloženim grafičkim priložima koji su sastavni deo ovih lokacijskih uslova
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **nema**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **nema**
- OGRADA PARCELE: Građevinske parcele za objekte od javnog interesa se ne ograđuju, osim ako za to ne postoji potreba iz bezbednosnih razloga.
- ODVODNJAVANJE POVRŠINSKIH VODA: Odvodnjavanje površinskih voda usmeriti prema ulici sa minimalnim padom 1,5%, tako da ne ugrožavaju susedne parcele.
- NIVELACIONI USLOVI: teren je relativno ravan sa manjim padom prema ulici III Sandžačke brigade
- TIPOLOGIJA OBJEKTA: slobodnostojeći objekat
- 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 13,00 m**
- **Indeks izgrađenosti je 2,75 a indeks zauzetosti 50 % na osnovu izjave odgovornog projektanta date u okviru glavne sveske tehničke dokumentacije.**
- Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara ulice III Sandžačke brigade.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena u odnosu na ulicu III Sandžačke brigade 3,00 m (min 3,00 m)

- **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)
- “Predmet idejnog rešenja je izgradnja višespratne nadzemne garaže spratnosti P+3 u Tutinu, u ulici 3. Sandžačke brigade. Planirani objekat namenjen je za parkiranje putničkih motornih vozila i organizaciju saobraćaja u mirovanju, sa ciljem unapređenja funkcionalnosti prostora i rasterećenja postojeće saobraćajne mreže u užem gradskom jezgrou. Lokacija objekta nalazi se u zoni sa izraženim nedostatkom parking kapaciteta, usled povećane gustine izgrađenosti i intenzivnog saobraćaja, te izgradnja predmetne garaže predstavlja značajnu urbanističku i infrastrukturnu intervenciju. Objekat je projektovan kao nadzemna garaža sa četiri etaže (prizemlje + tri sprata), sa organizovanim sistemom kretanja vozila putem rampi koje omogućavaju kontinuiranu i funkcionalnu vezu između svih nivoa. Krovna etaža takođe je predviđena za parkiranje, čime se maksimalno koristi raspoloživi prostor.

Garaža je planirana kao otvoren ili poluotvoren objekat, što omogućava prirodnu ventilaciju i osvetljenje svih etaža, uz smanjenje potrebe za dodatnim tehničkim sistemima.

Projektno rešenje zasniva se na principima funkcionalnosti, racionalnosti i bezbednosti, uz poštovanje važećih urbanističkih uslova, tehničkih propisa i standarda iz oblasti projektovanja garaža, konstrukcija i zaštite od požara.

Realizacijom ovog objekta obezbediće se:

značajno povećanje kapaciteta za parkiranje,
smanjenje saobraćajnog opterećenja u okolnim ulicama,
unapređenje bezbednosti i protočnosti saobraćaja,
efikasnije i racionalnije korišćenje urbanog prostora.

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Saobraćajno rešenje predmetne nadzemne garaže spratnosti P+3 koncipirano je tako da obezbedi funkcionalno, pregledno i bezbedno kretanje vozila i korisnika, uz visok nivo protočnosti saobraćaja i racionalno korišćenje raspoloživog prostora.

Kretanje vozila unutar objekta organizovano je po principu dvosmernog saobraćaja po svim etažama, čime se omogućava jednostavan pristup svim parking mestima i efikasno korišćenje ukupnog kapaciteta garaže.

Saobraćajne trake projektovane su minimalne širine 5,5 m, što omogućava nesmetano mimoilaženje putničkih vozila i bezbedno manevrisanje u svim delovima objekta.

Vertikalna komunikacija vozila između etaža rešena je sistemom rampi odgovarajuće širine 5,5 m i nagiba 12%, koje omogućavaju kontinuirano i bezbedno kretanje vozila između svih nivoa garaže, uključujući i krovnu etažu koja je takođe predviđena za parkiranje. Rampe su projektovane sa prelaznim zonama na početku i kraju radi

povećanja bezbednosti i komfora vožnje.

Ukupan kapacitet garaže iznosi 119 parking mesta, pri čemu su parking mesta projektovana u standardnim dimenzijama 2,5 × 5,0 m, uz obezbeđen dovoljan manipulativni prostor za nesmetano parkiranje, izlazak i mimoilaženje vozila.

Raspored parking mesta usklađen je sa konstruktivnim rasterom objekta i organizacijom

saobraćajnih traka, čime se postiže optimalno iskorišćenje prostora.

Predviđena su i parking mesta za osobe sa invaliditetom, projektovana u skladu sa važećim propisima, u neposrednoj blizini vertikalnog komunikacionog jezgra (trokrako stepenište sa liftom), radi obezbeđenja maksimalne pristupačnosti i lakog korišćenja svih etaža garaže. “

Neto površina objekta je 4275,18 m²

Bruto površina objekta je 4541,40 m²

Površina zemljišta pod objektom je 875,80 m²

Planirani objekat je **kategorije V 100 %**. **Klasifikacioni broj 124210** Samostalne zgrade garaža (nadzemne i podzemne) i parkirališta.

- **REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:**

- 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. 882/4 i 879/10 K.O. Tutin se nalaze u urbanističkoj celini C1 Gradski centar, zemljište u građevinskom području i namenjene su za površine i objekti u funkciji drumskog saobraćaja-nadzemna garaža.

- **NAMENA:**

- Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju nadzemne garaže, spratnosti P+3, u Tutinu, na katastarskim parcelama broj 882/4 i 879/10 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).

• LOKACIJA-BLOK ZONA:

- Parcela br. 882/4 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 682** a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Parcela br. 879/10 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 636** a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Ukupna površina parcele iznosi 1318 m².

• PLANSKI OSNOV:

SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane
Arhiprojekt – Tutin broj tehničke dokumentacije IDR16/2026 od 2026. godine, glavni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 953-052-9230/2026 od 04.05.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-12617/2026 od 29.04.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Punomoćje,
- Spisak parcela,
- Uslovi ED Novi Pazar broj 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-198788-26 od 08.05.2026. godine,
- Uslovi JKP „Gradac“ br. 110 od 13.05.2026. godine,
- Uslovi Telekom Srbija broj 204670/3-2026 od 07.05.2026. godine,
- Uslovi MUP Novi Pazar 07.21 broj 217-3303/26 od 14.05.2026. godine i,
- Izjava odgovornog projektanta od 25.05.2026. godine kojom izjavljuje :“

da je za predmetni objekat obezbeđen kolni i pešački pristup javnoj saobraćajnici preko platoa Doma zdravlja, gde već postoji izveden priključak na državni put IIA reda, kao i odgovarajuća saobraćajna infrastruktura.

Državni put IIA reda, koji u zoni predmetne lokacije prolazi kroz centralno gradsko područje, istovremeno predstavlja i ulicu 3. sandžačke brigade, sa već formiranom i funkcionalnom gradskom saobraćajnom mrežom.

Na osnovu situacionog prikaza predmetne lokacije, pristup garaži organizovan je internim saobraćajnicama i manipulativnim platoom, uz potpuno korišćenje postojeće saobraćajne infrastrukture i regulisan režim kretanja vozila i pešaka. Predviđene saobraćajne površine omogućavaju bezbedan ulaz i izlaz vozila, pristup interventnim i komunalnim vozilima, kao i nesmetano funkcionisanje saobraćaja u okviru kompleksa.

Kako se koristi postojeći izvedeni priključak na državni put IIA reda, bez formiranja novog priključka niti izvođenja radova u zaštitnom pojasu državnog puta, nije potrebno pribavljanje posebne saglasnosti JP „Putevi Srbije“.

Predmetno rešenje omogućava nesmetan i bezbedan pristup objektu u skladu sa važećim tehničkim propisima, uslovima nadležnih organa i pravilima struke. “

U listi II projekti za koje postoji obaveza podnošenja zahteva za odlučivanje o potrebi procene uticaja nadzemna garaža sa 119 parking mesta ne spada u projekte za koje postoji obaveza podnošenja zahteva.

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.-198788-26 od 08.05.2026. godine nije potrebno je dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

Investitor je u obavezi da uradi projekat preparcelacije i formira jedinstvenu građevinsku parcelu u skladu sa važećim planskim dokumentom, Zakonom i Pravilnikom a pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne 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 nadzemne garaže) 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 usaglašeni 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 Arhiprojekt – Tutin broj tehničke dokumentacije IDR16/2026 od 2026. godine, glavni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh. (licenca broj 300P06916), očitana lična karta, punomoćje, propisane uplate taksi i naknada, spisak katastarskih parcela I izjava odgovornog projektanta od 25.05.2026. godine.

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.**

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 2.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Imaocu javnih ovlašćenja:
 - ED Novi Pazar,
 - Telekom Srbija,
 - JKP „Gradac“,
 - MUP Novi Pazar,
3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilač Odeljenja,
Ejup Šaljić