

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-39935-LOCA-8/2026
Zavodni broj: 002151364 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 08.06.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po izmenjenom zahtevu br. ROP-
TUT-39935-LOCA-8/2026 od 23.04.2026.godine, zavodni broj 002151364 2026 07634
004 005 351 160 od 23.04.2026.godine koji je u ime **STIL SHOP DOO**,
[redacted] 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), Izveštaja o izvršenoj stručnoj
kontroli dostavljenog zahteva "Arhiplan" d.o.o. zavodni broj 03-350-77/2025 od
27.06.2025. godine radi pribavljanja stručnog mišljenja Komisije za planove o mogućnosti
izrade urbanističkog projekta broj 03-350-77/2025 od 07.07.2025. godine, Zaključka
opštinskog Vijeća opštine Tutin br. 06-27-13/25 od 22.08.2025. godine, Izveštaja o
izvršenoj stručnoj kontroli dostavljenog zahteva investitora "Stil Shop" Velje Polje br.
127A, Tutin broj 03-350-159/2025 od 01.12.2025. godine, potvrđenog urbanističkog
projekta br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. 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:

IZMENU LOKACIJSKIH USLOVA BROJ ROP-TUT-39935-LOC-1/2026
Za izgradnju tri nezavisna objekta za poslovanje:Objekat 1-zgrada za trgovinu na
malo, Objekat 2-zgrada trgovačkog centra, Objekat 3-zgrada restorana sa
poslovnim jedinicama, u ulici Vidrenjačka 1, u Tutinu, Tutin, na kp br. 1764 KO Tutin

„Predmetno Idejno rešenje na osnovu kojeg se podnosi zahtev za IZMENU
LOKACIJSKIH USLOVA, odnosi se samo na izmenu uslova za projektovanje i
priključenje izdatih od strane "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd br: 8K. 1.1. 0.-D-
09.26-508154/2-2025, od 22.12.2025. godine. Svi ostali uslovi i dokumenta imaoca javnih
ovlašćenja čije je pribavljanje definisano kroz "minimalni stepen komunalne opremljenosti"
Plana su već pribavljeni, a s obzirom da u tehničkoj dokumentaciji, odnosno okolnostima
na terenu nije došlo do izmena koje bi uslovile potrebu za njihovu izmenu, zahteve
imaocima javnih ovlašćenja nije potrebno slati. „

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 1764 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 24151 m²** a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp.br. 1764 KO Tutin (upisani u RGZ-SKN i evidentirani na terenu): objekat br. 1, pilana, 1726 m²; objekat br. 2, pilana, 1654 m²; objekat br. 3, pilana, 115 m²; objekat br. 4, pilana, 745 m²; objekat br. 5, pilana, 402 m²; objekat br. 6, pilana, 110 m²; objekat br. 13, pilana, 373 m². Ukupna površina (objekat 1,2,3,4,5,6 i 13 iznosi 5125 m²). Na kp.br. 1764 KO Tutin (upisani u RGZ-SKN a ne postoje na terenu): objekat br. 7, pilana, 35 m²; objekat br. 8, pilana, 49 m²; objekat br. 9, pilana, 25 m²; objekat br. 10, pilana, 5 m²; objekat br. 11, pilana, 13 m²; objekat br. 12, pilana, 8 m². Ukupna površina (objekat 7,8,9,10,11 i 12, iznosi 135 m²).

II. PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izdavanje izmenjenih lokacijskih uslova za izgradnju tri nezavisna objekta za poslovanje: Objekat 1-zgrada za trgovinu na malo, Objekat 2-zgrada trgovačkog centra, Objekat 3-zgrada restorana sa poslovnim jedinicama, u ulici Vidrenjačka 1, u Tutinu, Tutin, na kp br. 1764 KO Tutin su potvrđeni urbanistički projekat br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine, Zaključak opštinskog Vijeća opštine Tutin br. 06-27-13/25 od 22.08.2025. godine i 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. 1764 K.O. Tutin nalazi se u urbanističkoj celini C3 Rakovo Polje-Lukavica, zemljište u građevinskom području. Namena za kp. br. 1764 K.O. Tutin na osnovu sada važećeg planskog dokumenta je površine za industriju i proizvodnju.

IV. NAMENA:

Objekat br. 1 predstavlja zgradu namenjenu trgovini na malo, spratnosti P+G, koji predstavlja fazu 1 izgradnje, objekat br. 2 predstavlja zgrada trgovačkog centra, spratnosti P+1, koji predstavlja fazu 2 izgradnje, objekat br. 3 predstavlja zgrada restorana sa poslovnim jedinicama, spratnosti P+0, koji predstavlja fazu 3 izgradnje.

S obzirom da se radi o jedinstvenoj lokaciji na kojoj je planirana fazna gradnja, spoljašnje uređenje parcele kao zajednički element svih objekata koji su deo kompleksa će se u proceduralnom smislu tretirati posebno-biće ishodovan poseban akt o dozvoli za gradnju kroz poseban postupak.

Iz tekstualnog dela gore navedenog potvrđenog urbanističkog projekta:

„Objekat br. 1 je lociran u istočnom delu parcele i spratnosti je P+G (galerija ili međusprat).

Celokupan objekat čini jednu funkcionalnu jedinicu, trgovina na malo (prodajni prostor) sa pratećim sadržajima (magacini, kancelarije, sanitarni čvor i garderobe za zaposlene i ostali sadržaji). U prizemnom delu je smešten prodajni prostor sa pratećim sadržajima a na galeriji /međuspratu (tehničkoj etaži) klima – komora. Ulaz za posetioce je sa zapadne strane, dok je sa severne strane projektovan ekonomski ulaz, kome se pristupa preko interne saobraćajnice i spoljne rampe.

Objekat br. 2. je lociran u severnom i zapadnom delu parcele i spratnosti je P+0 i P+1. Sadrži 13 funkcionalnih jedinica / poslovnih prostora / lokala, raspoređenih u prizemlju (9 jedinica) i na spratu (4 jedinice), sa pratećim sadržajima (kancelarija, sanitarni čvorovi i drugi sadržaji). Ulazi sa posetioce su sa južne i istočne strane objekta, dok su ekonomski pristupi projektovani sa severne i zapadne strane, i pristupa im se sa interne saobraćajnice.

Objekat br. 3. je lociran u južnom delu parcele i spratnosti je P+0. Sadrži restoran (sa

igraonicom za decu) i tri poslovne jedinice / poslovnih prostora / lokala. Ulazi za posetioce i ekonomski pristupi su sa severne strane objekta, dok restoran ima projektovan ekonomski pristup na istočnoj fasadi objekta.

U okviru parternog uređenja, planirano je građenje internih kolskih saobraćajnica, parking prostora, pešačkih komunikacija i uređenih zelenih površina, kao i neophodnih infrastrukturnih objekata za funkcionisanje predmetnih objekata.”

Neto površina objekta br. 1 je 2119,20 m²

Bruto površina objekta br. 1 je 2214,44 m²

Površina zemljišta pod objektom br. 1 je 2139,85 m²

Neto površina objekta br. 2 je 6833,88 m²

Bruto površina objekta br. 2 je 7013,68 m²

Površina zemljišta pod objektom br. 2 je 5446,37 m²

Neto površina objekta br. 3 je 533,78 m²

Bruto površina objekta br. 3 je 558,91 m²

Površina zemljišta pod objektom br. 3 je 558,91 m²

Planirani objekat br. 1 je **kategorije V 100 %**. **Klasifikacioni broj 123002** -Zgrada za trgovinu na veliko i malo- Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd.

Planirani objekat br. 2 je **kategorije V 100 %**. **Klasifikacioni broj 123002** -Zgrada za trgovinu na veliko i malo- Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd.

Planirani objekat br. 3 je **kategorije B 62,28 %**. **Klasifikacioni broj 121113** - Zasebne zgrade restorana, barova, kantina i **kategorije 37,72% , klasifikacioni broj 123001**- Trgovački centri, zgrade sa prodavnicama, robne kuće, izdvojene prodavnice, apoteke i butici, sajamske hale, prostori za aukcije i izložbe, zatvorene pijace, servisne stanice za motorna vozila itd.

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara opštinskog puta, regulacije korita reke Vidrenjak i potoka Resnik.

Građevinska linija (GL) prema priloženim grafičkim priložima (plan regulacije i nivelacije, plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture i ostalih priloga koji su sastavni deo potvrđenog urbanističkog projekta br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine i priloženog idejnog rešenja). Prema važećem planskom dokumentu GL od planirane ulice, korita reke Vidrenjak i potoka Resnik je udaljena od RL za 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) i potvrđeni urbanistički projekat br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine

Komercijalne delatnosti niskog intenziteta izgradnje

Prema važećem planskom dokumentu (tabela kompatibilnosti), osnovna namena površina –površine za industriju i proizvodnju je kompatibilna sa komercijalnim delatnostima.

Planskim dokumentom su definisana sledeća pravila građenja, za komercijalne delatnosti

niskog intenziteta:

- Maksimalni indeks izgrađenosti nije uslovljen planom.
- **Maksimalni indeks zauzetosti 50%.**
- Maksimalna spratnost objekta **do P+2** , pri čemu se mogu projektovati suterenske i podrumске etaže.
- Položaj objekta u odnosu na bočne granice parcele (slobodnostojeći objekti) **min 4,0 m**

prema priloženim grafičkim prilogima (plan regulacije i nivelacije, plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture i ostalih priloga koji su sastavni deo potvrđenog urbanističkog projekta br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine i priloženog idejnog rešenja)

objekat br. 1 od regulacije potoka Resnik udaljen je 5,00 m; objekat br. 2 od susedne kp br. 342, 408/2 i 341/1 K.O. Tutin udaljen je 6,00 m; objekat br. 3 u jednom delu od susedne kp br. 1656/15 K.O. Tutin udaljen je 4,00 m, a drugim delom od regulacije korita reke Vidrenjak udaljen je 7,50 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.

Od ucrtanih objekata prema priloženom idejnom rešenju i pribavljenoj kopiji plana od SKN Tutin na kp br. 342 K.O. Tutin, planirani objekti koji se grade prema priloženim grafičkim prilogima (plan regulacije i nivelacije, plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture i ostalih priloga koji su sastavni deo potvrđenog urbanističkog projekta br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine i priloženog idejnog rešenja).

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: nema, a prema priloženim grafičkim prilogima (plan regulacije i nivelacije, plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture i ostalih priloga koji su sastavni deo potvrđenog urbanističkog projekta br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine i priloženog idejnog rešenja)
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: nema, a prema priloženim grafičkim prilogima (plan regulacije i nivelacije, plan mreža i objekata komunalne i tehničke infrastrukture i ostalih priloga koji su sastavni deo potvrđenog urbanističkog projekta br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine i priloženog idejnog rešenja)
- Ograđivanje lokacije: iz tekstualnog dela urbanističkog projekta : "Radi ostvarivanja bezbednosti predmetnog kompleksa, moguće je ograđivanje parcele. U ulaznom delu kompleksa, radi zabrane kretanja vozila, mimo radnog vremena komercijalnog centra, moguće je postavljanje rampi na internim saobraćajnicama.

Ograda se postavlja na granicu parcele tako da ograda i stubovi ograde budu na građevinskoj parceli koji se ograđuje.

U delu prostora, do reke Vidrenjak, ograda mora da se povuče unutar parcele, tako da ostane slobodan prostor, minimalne širine 3,0 m za kretanje mehanizacije za održavanje vodotoka.

Ograde planirati kao transparentne, u kombinaciji kvalitetnih materijala reprezentativnog izgleda i visoke estetske vrednosti, maksimalne visine do 1,40

m.“

- Odvodnjavanje površinskih voda: usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- Parkiranje vozila: Planskim dokumentom propisan je normativ za određivanje potrebnog broja parking mesta, koji, za komercijalne delatnosti iznosi 1PM na 100 m² neto građevinske površine za poslovni prostor.

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 neto građevinske površine za poslovni prostor;
- 1PM za jedan stan do 100 m² neto građevinske površine;
- 2PM za jedan s tan veći od 100 m² neto građevinske površine;

Urbanističkim projektom i idejnim rešenjem saobraćajnih površina je ostvareno 215 PM od čega je 11 PM za osobe za posebnim potrebama (odnosno 5% od ukupnog broja ostvarenih parking mesta -navedeno u urbanističkom projektu

- Drugi objekti na parceli: poštujući maksimalno moguće dozvoljene urbanističke parametre (propisane važećim planskim dokumentom)
- 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
- Uslovi za evakuaciju komunalnog otpada

Objekat 1-Za potrebe evakuacije komunalnog otpada iz višeporodičnih stambenih i

komercijalnih objekata, neophodno je obezbediti sudove (kontejnere) zapremi ne 1100 litara, dimenzija 1,45 x1,37x1,20 m u koje će se odlagati komunalni otpad (kućno smeće). Za određivanje potrebnog broja sudova za smeće primenjuje se normativ da je na svakih 600m² neto korisne površine poslovnog prostora, odnosno na svakih 800 m² neto korisne površine stambenog prostora potreban po jedan kontejner, pa je:

- $2119,20\text{m}^2 / 600\text{m}^2 \approx 3,53$
- $0\text{m}^2 / 800\text{m}^2 \approx 0$

Ukupno potreban broj sudova: $4+0=4$

Objekat 2- Za potrebe evakuacije komunalnog otpada iz višeporodičnih stambenih i komercijalnih objekata, neophodno je obezbediti sudove (kontejnere) zapremi ne 1100 litara, dimenzija 1,45 x1,37x1,20 m u koje će se odlagati komunalni otpad

(kućno smeće). Za određivanje potrebnog broja sudova za smeće primenjuje se normativ da je na svakih 600m² neto korisne površine poslovnog prostora, odnosno na svakih 800 m² neto korisne površine stambenog prostora potreban po jedan kontejner, pa je:

- 6833,88m² /600m²≈11,38
- 0m² /800m²≈0

Ukupno potreban broj sudova: 12+0=12

Objekat 3- Za potrebe evakuacije komunalnog otpada iz višeporodičnih stambenih i komercijalnih objekata, neophodno je obezbediti sudove (kontejnere) zapremi ne 1100 litara, dimenzija 1,45 x1,37x1,20 m u koje će se odlagati komunalni otpad (kućno smeće). Za određivanje potrebnog broja sudova za smeće primenjuje se normativ da je na svakih 600m² neto korisne površine poslovnog prostora, odnosno na svakih 800 m² neto korisne površine stambenog prostora potreban po jedan kontejner, pa je:

- 533,78m² /600m²≈0,89
- 0m² /800m²≈0

Ukupno potreban broj sudova: 1+0=1

Visina objekata:

- **obj. 1- fasadna površ 7,15 m**
- **-obj. 2- fasadna površ 13,00 m**
- **-obj. 3- fasadna površ 7,00 m**
- Indeks izgrađenosti je 0,40 % , a indeks zauzetosti 33,54 % (a kako je navedenoj u glavnoj svesci koja je sastavni deo ovih izmenjenih lokacijskih uslova)

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: direktan pristup na javnu površinu-planiranu ulicu,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.-179625/2-26 od 28.05.2026. godine i ugovor broj 8K 1 1 0-D-09 26-17962512-2026-UGP od 28.05.2026. godine (broj potrebnih novih priključaka je 1, pored postojećeg priključka),
- MUP, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru 7.21 broj 217- 10308/25 od 18.12.2025. godine,
- Vodni uslovi JVP „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivredni centar“ Morava“ Niš, RJ „Zapadna Morava“ Čačak broj 12983/1 od 17.12.2025. godine.

U postupku potvrđivanja urbanističkog projekta pribavljeni su Uslovi nadležnih institucija / imalaca javnih ovlašćenja:

1. Rešenje o uslovima, Zavod za zaštitu prirode Srbije, Novi Beograd, 03 broj 021-2925/6 od 22.09.2025. godine;
2. Uslovi, Zavod za zaštitu spomenika kulture, Kraljevo, broj 832/2 od 29.09.2025. godine;

3. Obaveštenje, Ministarstvo odbrane, Sektor za infrastrukturu i usluge standarda, Uprava za infrastrukturu, Beograd, broj 10211-2 od 07.08.2025. godine;
4. MUP RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, Odsek za preventivnu zaštitu od požara i eksplozija, 07.20 broj 217-6342/25 od 11.08.2025. godine;
5. Obaveštenje po zahtevu za uslove, JVP „Srbijavode“, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš, broj 7718/1 od 06.08.2025. godine;
6. Uslovi, A.D. „Elektromreža Srbije“, Beograd, broj 130-00-UTD-003-880/2025-002 od 04.08.2025. godine;
7. Uslovi, „EPS Distribucija“ A.D. Ogranak ED Novi Pazar br. D.09.26-461966/1-2025 od 17.11.2025. godine.
8. Uslovi, „Telekom Srbija“ AD, Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže Kragujevac, Odeljenje za planiranje i izgradnju mreže Novi Pazar, broj 342195/2-2025 od 31.07.2025. godine;
9. Uslovi, JP „Srbijagas“, Organizacioni deo Beograd, broj 06-07-11/1200/1 od 13.08.2025. godine;
10. Uslovi, JKSP „Gradac“, Tutin, broj 162 od 28.08.2025. godine.
11. mišljenja Zavoda za zaštitu prirode Srbije, 03 br. 021-2925/8 od 23.10.2025. godine i Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo, 1155/2 od 17.11.2025. godine.

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta, korišćena je i Hidrološka studija vodotokova Vidrenjak i Resnik u Tutinu (projektant: Hydro design, Novi Beograd, septembar 2025. godine).

VIII. SASTAVNI DEO OVIH IZMENJENIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Pešter League Group doo, ul. Bogoljuba Čukića br.7, Tutin, broj tehničke dokumentacije P5/2025 od aprila 2026. godine, odgovorni projektant Mirsad N. Bakić, dipl.inž.arh. (licenca broj 300E78507).
- kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-22340/2026 od 25.02.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-32949/2025 od 04.12.2025. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.- 179625/2-26 od 28.05.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- uslovi br. MUP, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru 7.21 broj 217-10308/25 od 18.12.2025. godine,
- Vodni uslovi JVP „Srbijavode“ Beograd, Vodoprivredni centar“ Morava“ Niš, RJ „Zapadna Morava“ Čačak broj 12983/1 od 17.12.2025. godine,
- Gore navedeni uslovi nadležnih institucija pribavljenih u postupku potvrđivanja urbanističkog projekta,
- Potvrđeni urbanistički projekat br. 03-350-159/2025 od 03.12.2025. godine
- Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture od aprila 2026. godine.

U izjavi odgovornog projektanta projekta arhitekture navedeno je :

1. da je Idejno rešenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva;
3. da je Idejno rešenje u skladu sa već izdatim lokacijskim uslovima javnih preduzeća u sklopu procedure potvrđivanja urbanističkog projekta, odnosno da nema promene kapaciteta zahtevanih u okviru Idejnog rešenja koje je deo potvrđenog urbanističkog

projekta. Idejno rešenje je u skladu sa navedenim i izdatim uslovima za priključenje javnih preduzeća i institucija: JKP „Gradac“, Telekom Srbija, JP „Srbijagas“, Ministarstvo odbrane, Zavod za zaštitu spomenika kulture, Zavod za zaštitu prirode Srbije a u svemu prema izjavi odgovornog projektanta koja je sastavni deo ovih izmenjenih lokacijskih uslova,

4. da je Idejno rešenje u skladu sa već izdatim lokacijskim uslovima javnih preduzeća u sklopu procedure dobijanja lokacijskih uslova ROP-TUT-39935-LOC-1/2025, od 25.12.2025. godine, odnosno da nema promene kapaciteta zahtevanih u okviru Idejnog rešenja koje je deo potvrđenog urbanističkog projekta. Idejno rešenje je u skladu sa navedenim i izdatim uslovima za priključenje Javnih preduzeća i ostalih institucija (JVP „Srbijavode“ i MUP Novi Pazar,

5. da je shodno aktima i nalogima javnih preduzeća i institucija pribavljenim u sklopu procedure potvrđivanja urbanističkog projekta, odnosno na osnovu promene okolnosti na terenu, odnosno promene koncepta priključenja kompleksa u okviru objedinjene procedure potrebno ishodovati IZMENU sledećih uslova za projektovanje i priključenje Javnih preduzeća i institucija: "EPS Distribucija" d.o.o. Beograd - Regionalni centar Elektrosrbija Kraljevo ODS-OGRAKAK NOVI PAZAR. „

Faze izgradnje: objekat 1- faza 1, objekat 2- faza 2 i objekat 3-faza 3

Prema infrastrukturnoj opremljenosti **potrebno je** dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

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 obaveznom 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.

Investitor je u obavezi da reši imovinsko-pravne odnose pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Urađen je i potvrđen projekat preparcelacije broj 03-350-185/2025 od 08.12.2025.godine za kp br. 408/1 i 1656/1 K.O. Tutin na osnovu saglasnosti opštinskog pravobranilaštva broj 157/25 od 02.12.2025. godine. Lokacija za izgradnju kompleksa Retail parka koji sadrži objekte 1, 2 i 3 sačinjena je od dela KP408/1 i dela KP1656/1 KO Tutin (*nakon parcelacije 1764, KO Tutin a na osnovu rešenja Službe za katastar nepokretnosti Tutin o parcelaciji broj 952-02-3-052-8985/2025 od 31.12.2025. godine*).

Izmenjeni lokacijski uslovi (za izgradnju tri nezavisna objekta za poslovanje:Objekat 1-zgrada za trgovinu na malo, Objekat 2-zgrada trgovačkog centra, Objekat 3-zgrada restorana sa poslovnim jedinicama, u ulici Vidrenjačka 1, u Tutinu, Tutin) 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 izmenjenim lokacijskim uslovima.

Izmenjeni 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, izmenjeni lokacijski uslovi važe do isteka važenja građevinske dozvole poslednje faze, izdate u skladu sa tim uslovima.

Uz zahtev za izdavanje izmenjenih 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 Pešter League Group doo, ul. Bogoljuba Čukića br.7, Tutin, broj tehničke dokumentacije P5/2025 od aprila 2026. godine, odgovorni projektant Mirsad N. Bakić, dipl.inž.arh. (licenca broj 300E78507), rešenje Službe za katastar nepokretnosti Tutin o parcelaciji broj 952-02-3-052-8985/2025 od 31.12.2025. godine, punomoćje, spisak katastarskih parcela, potvrda urbanističkog projekta, situacioni prikaza, geodetski snimak postojećeg stanja, uslovi imalaca javnih ovlašćenja pribavljeni u postupku potvrđivanja urbanističkog projekta, kopija plana, lokacijski uslovi, dokaz o vlasništvu, izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture od aprila 2026. godine, projekat arhitekture u dwg format, dokaz o posedovanju licenciranog softvera propisani dokazi uplate 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 izmenjene 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 din. iznos i 109/2025) u iznosu od 5300,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 6.000,00 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 2500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

Napomena: Predmet izdavanja ovih lokacijskih uslova nije izgradnja kružnog toka, već se isključivo odnosi samo na izgradnju tri nezavisna objekta za poslovanje:Objekat 1-zgrada za trgovinu na malo, Objekat 2-zgrada trgovačkog centra, Objekat 3-zgrada restorana sa poslovnim jedinicama.

Danom izdavanja ovih izmenjenih lokacijskih prestaju da važe lokacijski uslovi broj ROP-TUT-39935-LOC-1/2025 izdati dana 25.12.2025. godine.

DOSTAVITI:.

1. Investitoru,
2. Imaocu javnih ovlašćenja:

- ED Novi Pazar

3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić