

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-14166-LOC-1/2026

Zavodni broj: 002326744 2026 07634 004 005 351 160

Datum: 03.06.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-14166-
LOC-1/2026 od 06.05.2026.godine, zavodni broj 002326744 2026 07634 004 005 351
160 od 06.05.2025.godine koji je u ime **PROIZVODNO TRGOVINSKO PREDUZEĆE
NOVA TRGOVINA DOO VELJE POLJE**, MB: [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) i Izmene i
dopune Plana detaljne regulacije „Kraljevac“ („Službeni list opštine Tutin“ br. 15/2018),
izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE
za IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA, spratnosti P
U Tutinu, Godovo, na katastarskoj parceli broj 18/8 K.O. Godovo**

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 18/8 K.O. Godovo je katastarska parcela **površine 7944 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 poslovnog objekta, spratnosti
P, u Tutinu, Godovo, na katastarskoj parceli broj 18/8 K.O. Godovo je Izmena i dopuna
Plana detaljne regulacije „Kraljevac“ („Sl. list opštine Tutin“ br. 15/2018).

III. LOKACIJA-BLOK ZONA:

Prema Izmenama i dopunama Plana detaljne regulacije „Kraljevac“ („Sl. list opštine Tutin“
br. 15/2018) kat. parc. br. 18/8 K.O. Godovo se nalazi u bloku 01 i namenjena je većim
delom za komercijalne delatnosti, a jednim manjim delom za planiranu javnu površinu-
ulicu i zaštitni atmosferski kolektor.

IV. NAMENA:

Predmetni objekat je poslovni objekat namenjen za prodaju galanterije od limarskih proizvoda (oluci, opšivke, limovi, spojni elementi i sl.).

Neto površina objekta je 301,39 m²

Bruto površina objekta je 306,93 m²

Površina zemljišta pod objektom je 306,93 m²

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara opštinskog i državnog puta IIA-202.

Građevinska linija (GL) je udaljena min 10,00 m od RL DP IIA-202 (min 10,00 m) i 5,00 m od planirane ulice (min 5,00 m).

VI. PRAVILA GRAĐENJA- Izvod iz Izmene i dopune Plana detaljne regulacije „Kraljevac“ („Sl. list opštine Tutin“ br. 15/2018)

Zona 1. “Komercijalni sadržaji”

Dozvoljena je izgradnja uslužno-komercijalnih delatnosti svih vrsta, kao i proizvodnog zanatstva (koje je funkcionalno i ekološki primerno i može se smeštati zajedno sa stambenim objektima), kao i pomoćnih objekata, koji su u funkciji glavnog objekta (portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, magacini, nadstrešnice, bunari, ograde i sl.).

Kompatibilne namene: porodični stambeni objekti, sa najviše četiri stambene jedinice i pomoćni objekti u funkciji glavnog objekta (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i slično).

Nije dozvoljena izgradnja industrijskih i proizvodnih objekata koji, funkcionalno i ekološki, nisu kompatibilni sa stambenim objektima.

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti nije uslovljen planom.
- **Maksimalni indeks zauzetosti 60%.**
- Najveća dozvoljena spratnost objekta iznosi:
 - stambeni i poslovni objekti: do P+2;
 - pomoćni objekti: do P (prizemlje).
- Položaj objekta u odnosu na granice parcele (slobodnostojeći objekat) iznosi min. 1,5 m od granice parcele pretežno severne (odnosno istočne) orijentacije i min. 2,5 m od granice parcele pretežno južne (odnosno zapadne) orijentacije.

Jugozapad: 31,69 m, jugoistok: 24,59 m

- Položaj objekta u odnosu na objekte na istoj ili susednoj parceli iznosi min. 1/2 visine višeg objekta, ali ne manje od 4,0 m.

Nema prikazanih objekata u okruženju prema prikazanom situacionom rešenju i na dostavljenoj kopiji plana od SKN Tutin

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **nema, objekat je prizemni**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **objekat je prizemni**
- Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90m računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine 1,40m, koja se može postaviti na podzid čija visina se određuje odgovarajućom tehničkom dokumentacijom.

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 parcela podiže se do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda, tako da stobovi 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 1,40m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde parcela na uglu ulica ne mogu biti više od 0,90 m od kote trotoara, zbog preglednosti raskrsnice i mora da budu transparente.

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

- Odvodnjavanje površinskih voda: Površinske vode se odводе sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici, sa najmanjim padom od 1,5%.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Nasipanje terena ne sme ugroziti objekte na susednim parcelama.

- Parkiranje vozila: nije prikazano na grafičkim priložima gde je planirano parkiranje

Normativi za određivanje potrebnog broja parking mesta:

uslužno-komercijalne delatnosti, 1PM na 100 m² bruto građevinske površine ili 1PM zajednu poslovnu jednicu, ukoliko je manja od 100 m² bruto građevinske površine;

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: Dozvoljena je izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene, uz poštovanje svih propisanih parametara utvrđenih ovim Planom. U slučaju da se gradi više objekata na građevinskoj parceli/kompleksu, obezbediti potrebne uslove za tehnološko funkcionisanje, kao i optimalnu organizaciju u odnosu na sagledljivost, pristup i susedne korisnike.
- Uslovi za uređenje zelenih površina na parceli: na građevinskoj parceli obezbediti minimalno 15% zelenih površina.

U tabeli glavne sveske navedeno je 48,95 % zelenilo i 19,98% popločanje

- Nivelacioni uslovi: nema podataka
- Arhitektonsko građevinska struktura i obrada: Fasade objekata mogu biti od fasadne opeke ili malterisane, u boji po izboru. Obavezna je izrada kosog krova, sa nagibom krovne konstrukcije u zavisnosti od krovnog pokrivača, a kao krovni pokrivač se preporučuje crep.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene, estetske vizuelne celine, u okviru svake građevinske parcele, odnosno bloka

- **Maksimalna visina objekta iznosi 5,50 m**
- Indeks izgrađenosti je 0,038, a indeks zauzetosti 3,86 %.

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: parcela ima izlaz na planiranu ulicu i DP IIA-202,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K.1.1.0-D-07.06-211084-26 od 26.05.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“ broj 113 od 19.05.2026. godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“ broj 113 od 19.05.2026. godine i,
- telekomunikaciona mreža: Telekom Srbija broj 217721/2-2026 od 14.05.2026. 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 5/26 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. 952-04-052-9702/2026 od 08.04.2026. godine i uverenje katastra plana vodova br. 956-306-13224/2026 od 06.05.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.

- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1.0-D-07.06-211084-26 od 26.05.2026. godine, od Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar,
- Uslovi br. 113 od 19.05.2026. godine od JKP „Gradac“ i,
- Uslovi br. 217721/2-2026 od 14.05.2026. godine od Telekom Srbija.

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Na osnovu uslova ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1.0-D-07.06-211084-26 od 26.05.2026. godine **nije potrebno** dodatno opremanje zemljišta.

Investitor je u obavezi da uradi projekat parcelacije i formira građevinsku parcelu bez dela namenjenog za javne površine a u skladu sa važećim planskim dokumentom, Zakonom i Pravilnikom pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

U elektronskoj bazi ekatastra nepokretnosti kp br. 18/8 K.O. Godovo upisana kao zemljište u građevinskom području uz zabeležbu obaveze plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta.

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 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 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, 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 5/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), potpisano punomoćje, fotokopija lične karte, spisak katastarskih parcela, 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. 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 4080,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 4000,00 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 1500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru
2. Imaocu javnih ovlašćenja:
 - Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar,
 - JKP "Gradac" i,
 - Telekom Srbija
3. Arhivi

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić