

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-8257-LOCA-2/2026

Zavodni broj: 003417594 2026 07634 004 005 351 160

Datum: 24.07.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po izmenjenom zahtevu br. ROP-
TUT-8257-LOCA-2/2026 od 18.07.2026.godine, zavodni broj 003417594 2026 07634 004
005 351 160 od 20.07.2026.godine koji je u ime **MEHMEDINA AHMETOVIĆA**,
JMBG: [REDAKTOVAN] podneo punomoćnik [REDAKTOVAN] 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, i 10. 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 33/26) i Treće Izmene i dopune Plana generalne regulacije „Tutin“ („Službeni
list opštine Tutin“ br. 14/2019), izdaje:

**IZMENU LOKACIJSKIH USLOVA BROJ ROP-TUT-8257-LOC-1/2025
za IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA, PORODIČNE DVOJNE KUĆE,
spratnosti P+1, U Tutinu, Ulica Zmaj Jovina, Tutin, na kp br. 945 i 946 K.O. TUTIN**

*„Predmet izrade Separata izmena projekta radi korekcije situacionog rešenja u delu
organizacije saobraćaja u mirovanju na predmetnoj građevinskoj parceli.
Izmena se odnosi na povećanje broja parking mesta sa 3 (tri) na 4 (četiri), kroz novo
pozicioniranje parking prostora u okviru granica građevinske parcele, uz obezbeđenje
nesmetanog pristupa, funkcionisanja i korišćenja objekta.
Predviđene izmene ne utiču na gabarit, spratnost, konstrukciju, funkcionalni koncept,
namenu niti arhitektonsko oblikovanje objekta, već se odnose isključivo na organizaciju
saobraćaja u mirovanju i parterno uređenje.
Ovim izmenama ne dolazi do promena koje bi uticale na prethodno pribavljene uslove
javnih imalaca javnih ovlašćenja, te isti ostaju na snazi i primenjuju se u celosti. S obzirom
da planirane izmene ne utiču na kapacitete niti na uslove iz njihove nadležnosti, nije
potrebno pribavljanje novih uslova javnih imalaca javnih ovlašćenja.
Cilj izrade separata je usklađivanje projektne dokumentacije sa važećim planskim
dokumentom i obezbeđenje ukupno 4 (četiri) parking mesta na predmetnoj građevinskoj
parceli.“*

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 945 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 563 m²**, a koja površina je
utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp br.
945 K.O. Tutin postoje ucrтана dva objekta, označena pod br. 1 i 2. Objekat br. 1 je
porodično-stambeni, površine 114 m², izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji
objekta. Objekat br. 2 je pomoćni objekat, površine 20 m², izgrađen pre donošenja

propisa o izgradnji objekta. Objekti br. 1 i 2 se uklanjaju sa parcele. Parcela br. 946 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 109 m²**, a koja površina je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. **Ukupna površina gore navedenih katastarskih parcela 672 m²**.

II. PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju stambenog objekta, porodične dvojne kuće, spratnosti P+1, u Tutinu je **Treća izmena i dopuna Plana generalne regulacije „Tutin“**, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Službeni 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. 945 i 946 K.O. TUTIN se **nalaze u urbanističkoj celini C1 Gradski centar. Namena za kp br. 945 K.O. Tutin je za mešovite namene. Namena za kp br. 946 K.O. Tutin je većim delom za mešovite namene, a jednim manjim delom za planiranu javnu površinu-ulicu.**

IV. NAMENA:

Objekat je planiran kao stambeni porodičan objekat, dvojna kuća.

Kuća 1 je planirana sa sledećim sadržajem. U prizemlju se nalazi dnevni boravak, 2 spavaće sobe, hodnik, ulaz i stepenište, 2 kupatila i ostava. Na prvom spratu se nalaze dnevni boravak, 2 spavaće sobe, hodnik, 2 kupatila, terasa.

Kuća 2 je planirana sa sledećim sadržajem. Na prizemlju se nalazi: dnevni boravak, kuhinja i trpezarija, soba, hodnik, ulaz i stepenište, kupatilo, terasa i ostava. Na spratu se nalazi hodnik, kupatilo, vešeraj, 4 spavaće sobe i 2 terase.

Objekat ima 3 stambene jedinice.

Neto površina objekta je kuća 1 +kuća 2= 163,44+161,29= 324,73 m²

Bruto površina objekta je kuća 1 + kuća 2= 198,6+198,6 =397,20 m²

Površina zemljišta pod objektom je za kuću 1 99,40 m² i za kuću 2 99,40 m² =198,80 m²

Planirani objekat je kategorije **A 100 %**, Klasifikacioni broj **112211** (izdvojene stambene zgrade sa tri stana, za stalno stanovanje ili za povremeni boravak)

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) planiranog objekta je ivica trotoara planiranih ulica.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je udaljena 3,00 m od RL planirane ulice (prema važećem planu min 3,00 m), 6,12 m -15,80 m od RL ulice Omladinske (min 3 m) i 3,97 m-6,22 m od RL ulice Zmaj Jovine (min 3 m).

VI. PRAVILA GRAĐENJA: Važeća Treća izmene i dopune Plana generalne regulacije „Tutin“, Sl. list opštine Tutin br. 3/17 i 14/19 („Sl. list opštine Tutin“ br. 1/2023)

Na osnovu važećeg PGR Tutin planirani objekti se nalazi u okviru **površine za mešovite namene** (planiraju se centralne, poslovne, komercijalne, stambene i uslužne delatnosti, kao i institucije uprave i objekata javnih namena)

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen Izmenama i dopunama PGR „TUTIN“**
- Maksimalni indeks zauzetosti **80%**
- Maksimalna spratnost objekta porodični do P+3; višeporodični do P+8 (izuzetno do P+10 u okviru naseljskog centra, koji je prikazan na grafičkom prilogu broj 3. i u bloku koji se naslanja na naseljski centar, između ul. Revolucije, 3. sandžačke brigade i ul. na kp.br. 1053 KO Tutin i površini na kp.br. 1050/2, 1051/3, 1582/2 i 1653/48 KO Tutin)
- Minimalna udaljenost objekta u odnosu na bočne granice parcele kod porodičnih objekata je min 1,5 m za pretežno severnu orijentaciju i min 2,5 m za pretežno južnu orijentaciju

Severoistok-severozapad: 1,50 m-3,38 m

- **Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL:** nema, a prema grafičkim prilogima situacije
- **Ispadi na objektu prema susedima:** 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

Na grafičkom prilogu situacija **od ucrtanih objekta na kp br. 947 Tutin planirani objekat (prizemlje) udaljen više od 10 m, a od ucrtanog objekta na kp br. 948/3 K.O. Tutin planirani objekat udaljen oko 8 m**

Tipologija objekta: slobodnostojeći objekat, porodična dvojna kuća

- **Ograđivanje parcele:** 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 ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- **Odvodnjavanje površinskih voda:** usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- **Parkiranje vozila:** **na grafičkim prilogima-situacije koje su sastavni deo ovih izmenjenih lokacijskih uslova prikazana su četiri parking mesta označena sa PM1-PM4**

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 stan veći od 100 m² neto građevinske površine;

- Drugi objekti na parceli: mogu se graditi i drugi objekat iste namene i pomoćni prostor max P (prizemni) u okviru datih urbanističkih parametara
- 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
- **Dimenzije objekta u prizemlju su: 18,40 x 12,00 m**
- **Maksimalna visina objekta (venac) iznosi 10,20 m; visina (sleme) 11,40 m**
- **Indeks izgrađenosti je 0,59 % a indeks zauzetosti 29,59 % (odnosi se na obe kuće)**

IV. 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 uslovi : izlaz na ulicu Zmaj Jovinu,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.- 249299-25 od 18.06.2025. godine,
- vodovod: Uslovi JKP „Gradac“, br. 172 od 08.09.2025.godine,
- kanalizacija: Uslovi JKP „Gradac“, br. 172 od 08.09.2025.godine, i
- telekomunikacionu mrežu: Uslovi Telekom Srbija br. 262308/2-2025 od 12.06.2025.godine.

Na osnovu Izjave odgovornog projektanta od 15.07.2026. godine : „Ovim izmenama ne dolazi do promena koje bi uticale na prethodno pribavljene uslove javnih imalaca javnih ovlašćenja, te isti ostaju na snazi i primenjuju se u celosti. S obzirom da planirane izmene ne utiču na kapacitete niti na uslove iz njihove nadležnosti, nije potrebno pribavljanje novih uslova javnih imalaca javnih ovlašćenja.“

V. SASTAVNI DEO OVIH IZMENJENIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje-separat ispravke idr-a (projekat arhitekture) urađen od strane Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije IDR 20/26 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. 952-04-052-15793/2026 od 22.07.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-21278/2025 od 20.07.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.- 249299-25 od 18.06.2025. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- Uslovi br. 172 od 08.09.2025.godine od od JKP "Gradac" ,
- Uslovi br. 262308/2-2025 od 12.06.2025.godine Telekom Srbija,
- Izjava odgovornog projektanta od 15.07.2026. godine.

VI. POSEBNI USLOVI:

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

Sastavi deo izmenjenih lokacijskih uslova je Idejno rešenje-separat ispravke idejnog rešenja priloženo uz zahtev.

Izmenjeni lokacijski uslovi (za izgradnju stambenog objekta, porodične dvojne kuće) 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 (projekat arhitekture), separat ispravke idejnog rešenja urađen od strane Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije IDR20/26

od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), izjava odgovornog projektanta od 15.07.2026. 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 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. 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 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.

NAPOMENA: Danom izdavanja ovih izmenjenih lokacijskih uslova prestaju da važe lokacijski uslovi broj ROP-TUT-8257-LOC-1/2025 koji su izdati 16.09.2025. godine.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Imaocima javnih ovlašćenja:
 - ED Novi Pazar,
 - JKSP „Gradac“ i,
 - Telekom Srbija
3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,

Ejup Šaljić