

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-18386-LOC-1/2026
Zavodni broj: 002815882 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 07.07.2025.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-18386-
LOC-1/2026 od 08.06.2026.godine, zavodni broj 002815882 2026 07634 004 005 351
160 od 08.06.2026.godine koji je u ime **OMERA ALIĆA**, [REDACTED],
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, 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 33/2026) i Treće Izmene i dopune Plana generalne regulacije „Tutin“
(„Službeni list opštine Tutin“ br. 14/2019), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE
za IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA ,spratnosti P+3
U Tutinu, Ulica Gradac Tutin, na kp br. 1768 K.O. TUTIN

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 1768 K.O. Tutin je katastarska parcela površine 270 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 stambenog objekta,
spratnosti P+3, 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. 1768 K.O. TUTIN se **nalazi u**
urbanističkoj celini C1 Gradski centar. Namena za kp br. 1768 K.O. Tutin je za
mešovite namene.

IV.NAMENA:

“Objekat je stambeni, koji se lijepi sa objektom na kp br. 720/25 K.O. Tutin (jednostrano
uzidani, u prekinutom nizu).

U prizemlju se nalazi: garaža sa pomoćnim prostorijama i stepenice. Na grafičkom prilogu osnova prizemlja, obezbeđena su 4 garažna mesta.

Na prvom spratu se nalaze tri pomoćne prostorije (označene sa pomoćni proctor 1, 2 i 3) i hodnik sa stepeništem.

Na drugom spratu se nalazi jedan stan (dnevni boravak, četiri spavaće sobe, hodnik, dva kupatila, stepenice, ostava i dve terase). U stanu 1 se nalazi: Dnevni boravak sa kuhinjom, 2 sobe, hodnik, kupatilo, ostava i terasa. U stanu 2 se nalazi: Dnevni boravak sa kuhinjom, 2 sobe, hodnik, kupatilo, i dve terase.

**Neto površina objekta je 586,07 m²
Bruto površina objekta je 682,77 m²
Površina zemljišta pod objektom je 148,62 m²**

Planirani objekat je kategorije **B 100 %**, **klasifikacioni broj- 112212**- 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 3,00-3,24 m m od RL ulice Čamila Sijarića na severoistočnoj strani, 3,00 m od ulice Gradac na jugozapadnoj strani i 3,20 m na uglu ulice Gradac i Čamila Sijarića udaljeno od RL (prema važećem planu min 3,00 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 objekat 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

Od susedne kp br. 720/25 K.O. Tutin koja je u elektronskoj bazi eKatastra nepokretnosti u vlasništvu Alić Omera -planirani objekat na kp br. 1768 K.O. Tutin lijepi se sa objektom na kp br. 720/25 K.O. Tutin (jednostrano uzidani, u prekinutom nizu

- **Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL:** prema ulici Gradac 1,36 m -1,57 m, na uglu ulica Gradac i Čamila Sijarića oko 1,35 m, a prema ulici Grad ispad iznad prizemlja na prvom spratu 0,53 m -1,28 m

- **Ispadi na objektu prema susedima:** nema, jednostrano uzidani objekat sa susednim objektom na kp br. 720/25 K.O. Tutin (prekinuti niz)
- **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

jednostrano uzidani objekat sa susednim objektom na kp br. 720/25 K.O. Tutin (prekinuti niz)

- **TIPOLOGIJA OBJEKTA:** jednostrano uzidani objekat sa susednim objektom na kp br. 720/25 K.O. Tutin (prekinuti niz)
- **Procenat zelenih površina:** min 5 % (u glavnoj sveci navedeno je da je obezbeđeno 37,04 % zelenilo)
- **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 ogradi 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 priložima (situacije) koje su sastavni deo ovih lokacijskih uslova u prizemlju su obezbeđena 4 garažna mesta
- 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: 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
- **Maksimalna visina objekta iznosi 13,00 m (venac) i 13,50 m (sleme)**
- **Indeks izgrađenosti je 2,53 % a indeks zauzetosti 55,04 %**

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 Gradac i Ćamila Sijarića,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.- 268150-26 od 01.07.2026. godine,
- vodovod: Uslovi JKP „Gradac“, br. 145 od 22.06.2026.godine,
- kanalizacija: Uslovi JKP „Gradac“, br. 145 od 22.06.2026.godine, i
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija broj 274525/2-2026 od 17.06.2026. godine.

V. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane : Arhiprojekt – Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 03/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh, direktor (licenca broj 300P06916),
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-12728/2026 od 12.06.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-17233/2026 od 11.06.2025. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.- 268150-26 od 01.07.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- Uslovi br. 145 od 22.06.2026.godine od JKP“Gradac“,
- Uslovi broj 274525/2-2026 od 17.06.2026. godine od Telekom Srbija,
- Spisak parcela,
- Punomoćje,
- Izjava odgovornog projektanta od 07.06.2026. godine.

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je izjava odgovornog projektanta kojom odgovorni projektant predmetnog idejnog rešenja, izjavljuje da je planirani objekat projektovan kao samostalna, fizički, konstruktivno i funkcionalno nezavisna građevina, sa zasebnim ulazom i samostalnom funkcionalnom organizacijom.

Postojeći objekat, za koji su ranije izdati lokacijski uslovi i građevinska dozvola, predstavlja

zasebnu celinu sa stambenim i poslovnim jedinicama, dok je predmetnim rešenjem planiran novi stambeni objekat kao potpuno nezavisna građevina.

Ovom izjavom potvrđujem da je namera projektantskog rešenja bila projektovanje samostalnog objekta, bez funkcionalne i konstruktivne veze sa postojećim objektom. „

VI. POSEBNI USLOVI:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti, **nije potrebno** dodatno opremanje građevinskog zemljišta a na osnovu uslova ED Novi Pazr br. 8K. 1.1. 0.-D-09.26.- 268150-26 od

01.07.2026. godine.

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 i 62/23) 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.

Sastavi deo lokacijskih uslova je i Idejno rešenje priloženo uz zahtev.

Lokacijski uslovi (za izgradnju stambenog objekta), predstavljaju osnov za podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskej 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 i 52/21), podneto je:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Arhiprojekt – Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 03/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh, direktor (licenca broj 300P06916),
- spisak katastarskih parcela,
- Grafički prilozi idejnog rešenja u pdf formatu,
- Punomoćje,
- Očitana lična karta,
- Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture od 07.06.2026. 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.**

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, 55/25- usklađeni dinarski iznos i 109/25) u iznosu od 4080,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 4.000,00 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 95/25), u iznosu od 1.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

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

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada,
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić