

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-27552-LOC-1/2026

Zavodni broj: 003908079 2026 07634 004 005 351 160

Datum: 21.09.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-27552-
LOC-1/2026 od 20.08.2026.godine, zavodni broj 003908079 07634 004 005 351 160 od
27.08.2026.godine koji je u ime **HANA BEROVIĆ**, [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, 91/25 i 80/26), 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 33/26) i Izmene i dopune Plana detaljne regulacije „Ribariće“
(„Službeni list opštine Tutin“ br. 15/2018), izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE
za IZGRADNJU PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA, spratnosti Su+P+1
U Tutinu, Ribariće, na katastarskoj parceli broj 744/3 K.O. Ribariće

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 744/3 K.O. Ribariće je katastarska parcela **površine 872 m2** a koja površina
je utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp
br. 744/3 K.O. Ribariće postoji izgrađen, ucrtan objekat označen pod brojem 1. Objekat
br. 1 je porodično-stambena zgrada površine 164 m2, ima odobrenje za upotrebu.
Postojeći legalni objekat br. 1 se zadržava na parceli.

II. PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju porodično-stambenog objekta ,
spratnosti Su+ P+1, u Tutinu, Ribariće, na katastarskoj parceli broj 744/3 K.O. Ribariće je
Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije „Ribariće“ („Službeni list opštine Tutin“ br.
15/2018).

III. LOKACIJA-BLOK ZONA:

Prema Izmenama i dopunama Plana detaljne regulacije „Ribariće“ („Sl. list opštine Tutin“
br. 15/2018) kat. parc. br. 744/3 K.O. Ribariće, namenjena je za porodično stanovanje sa
delatnostima, zemljište u građevinskom području, uz obavezu plaćanja naknade za
promenu namene poljoprivrednog zemljišta.

U okviru **stanovanja sa delatnostima** dozvoljena je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata. Delatnosti podrazumevaju trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i manje proizvodne funkcije koje su kompatibilne sa stanovanjem.

IV. **NAMENA:**

Objekat je porodično-stambeni. U suterenu se nalaze: garaža, ostava i wc

U prizemlju se nalaze: hodnik, dnevni boravak, kuhinja i trpezarija, kupatilo, dečja soba, spavaća soba i stepenice.

Na spratu se nalaze: predsoblje, hodnik, dnevni boravak, kuhinja i trpezarija, terasa 1, dečja soba 1, dečja soba 2, spavaća soba, terasa 2, terasa 3 i kupatilo.

Objekat ima dve stambene jedinice.
Neto površina objekta je 319,80 m²
Bruto površina objekta je 384,62 m²
Površina zemljišta pod objektom je 130,36 m²

Planirani objekat je kategorije **A 100 % Klasifikacioni broj 112111** (izdvojene kuće sa dva stana koji se koriste za stalno stanovanje ili povremeni boravak (za odmor i sl.)

V. **REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:**

Regulaciona linija (RL) je linija ivice državnog puta.

Građevinska linija (GL) je udaljena prema priloženom idejnom rešenju, grafički prilog situacije-osnova prizemlja, saobraćaj, sinhron plan koji su sastavni deo ovih lokacijskih uslova (2,71 m-3,33 m-3,86 m-4,84 m)

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

Porodično stanovanje sa delatnostima

- U okviru **stanovanja sa delatnostima** dozvoljena je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata. Delatnosti podrazumevaju trgovinu, ugostiteljstvo, usluge i manje proizvodne funkcije koje su kompatibilne sa stanovanjem.
- Maksimalna spratnost P+2+Pk, odnosno četiri vidne etaže na nagnutom terenu uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

Planirani objekat koji se gradi je spratnosti Su+P

- Minimalna udaljenost od susedne parcele je 2, 5 m.

Jugozapad: 6,56 m-5,47 m, jugoistok: 10,34 m-11,03 m do granice postojećeg objekta br. 1 koji se zadržava na parceli i severoistok: 2,50 m

- Ispadi na objektu prema susedima: **jugoistok: 1,50 m**
- **Tipologija objekta: slobodnostojeći objekat**
- Položaj objekta u odnosu na susedne objekte: objekat br. 1 na kp br. 1509/3 K.O. Jezgoviće u privatna svojina Samira Kahrmanovića, a od ucrtanog objekta na

susednoj kp br. 1513/1 K.O. Jezgroviće planirani objekat koji se gradi udaljen je propisno

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: iznad prizemlja ispad na spratu 1,20-1,40 m prema ulici
- Parcele se mogu ograđivati . 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.

- Odvodnjavanje površinskih voda: usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- Parkiranje vozila: obezbeđeno u okviru objekta 2 garažna mesta i 2 parking mesta na parceli a u svemu prema grafičkim priložima-situacije i osnove koje su sastavni deo priloženog idejnog rešenja

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: 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
- **Maksimalna visina objekta 12,22 m**
- Maksimalni indeks izgrađenosti :1,6 po sada važećem planskom dokumentu
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0,6 po sada važećem planskom dokumentu
- **Indeks izgrađenosti je 1,26, a indeks zauzetosti 33,76 % (u indeks izgrađenosti i zauzetosti uračunate su površine postojećeg legalnog objekta koji se zadržava na parceli a čiji podaci su navedeni i u glavnoj svesci)**

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: izlaz na državni put,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K.1.1.0-D-07.06-374254-26 od 09.09.2026.godine,
- kanalizaciju: na osnovu Izjave glavnog projektanta broj IDR 31-8/26 od avgusta 2026. godine,
- vodovod: na osnovu Izjave glavnog projektanta broj IDR 31-8/26 od avgusta 2026. godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br: 397870/2-2026 od:07.09.2026.godine.

Prema dostavljenim uslovima br. 8K.1.1.0-D-07.06-374254-26 od 09.09.2026.godine,

NIJE POTREBNO dodatno opremanje zemljišta.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Arhiprojekt – Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 31-8/2026 od avgusta 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-18814/2026 od 02.09.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-25188/2026 od 27.08.2026 godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K.1.1.0-D-07.06-374254-26 od 09.09.2026.godine, od Elektrodistibucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistibucija Novi Pazar,
- Uslovi broj Telekom Srbija br. 397870/2-2026 od:07.09.2026.godine,
- Spisak katastarskih parcela,
- Punomoćje i,
- Izjava odogovornog projektanta od avgusta 2026. godine.

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti parcele **nije potrebno** dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

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, 91/25 i 80/26) 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 porodično-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, 91/25 i 80/26).

Obateza 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, 91/25 i 80/26), podneto je Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Arhiprojekt – Tutin broj tehničke dokumentacije IDR 31-8/26 od avgusta 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh. (licenca broj 300P06916), punomoćje, očitana lična karta, podaci e katastra nepokretnosti, spisak katastarskih pacela i izjava glavnog projektanta.

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, 91/25 i 80/26) 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 2940,00 propisno je naplaćena.

Naplaćena je i opštinska naknada od 2000,00 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. Imaocima javnih ovlašćenja:

- ED Novi Pazar i,
- Telekom Srbijai,

3. Arhivi

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić