

REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA TUTIN

Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove

Broj: ROP-TUT-28466-LOCA-6/2026

Zavodni broj: 004386869 2026 07634 004 005 351 160

Datum: 02.10.2026.godine

T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po izmenjenom zahtevu br. ROP-
TUT-28466-LOCA-6/2026 od 01.10.2026.godine, zavodni broj 004386869 2026 07634
004 005 351 160 od 02.10.2026. godine koji je u ime **Ismeta Kurtanovića**, [REDACTED]

[REDACTED] **JMBG:** [REDACTED] i **Fadilja Kurtanovića**, **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 33/2026) 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-28466-LOC-3/2026
za IZGRADNJU PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA, DVOJNA KUĆA,
spratnosti P+1**

U Tutinu, na katastarskim parcelama broj 473/2, 473/3 i 474/2 K.O. Tutin

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 473/2 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 188 m²** a koja površina je
utvrđena uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Parcela
br. 473/3 K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 249 m²** a koja površina je utvrđena
uvidom u zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Parcela br. 474/2
K.O. Tutin je katastarska parcela **površine 152 m²** a koja površina je utvrđena uvidom u
zvaničnu elektronsku bazu podataka katastra nepokretnosti. Na kp br. 474/2 K.O. Tutin
postoji evidentiran objekat u SKN Tutin, označen pod br. 1. Objekat br. 1 je porodično-
stambena zgrada, površine 87 m², upisan po Zakonu o ozakonjenju objekata. U
tekstualnom i grafičkom delu priloženog idejnog rešenja navedeno je da se postojeći
legalni objekat br. 1, na kp br. 474/2 K.O. Tutin uklanja sa parcele. **Ukupna površina
parcela iznosi: 589 m²**

II. PLANSKI OSNOV:

Planski osnov za izdavanje izmenjenih lokacijskih uslova za izgradnju porodično-
stambenog objekta, dvojna kuća, spratnosti P+1, u Tutinu, na katastarskim parcelama

broj 473/2, 473/3 i 474/2 K.O. Tutin je 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. 473/2, 473/3 i 474/2 K.O. Tutin nalaze se u urbanističkoj celini C3 Rakovo Polje-Lukavica i namenjene su za stanovanje višeg intenziteta izgradnje, zemljište u građevinskom području.

IV. NAMENA:

Objekat je stambenog tipa.

Na prizemlju u jednom stanu nalazi se Dnevni boravak na koji se nadovezuje kuhinja i trpezarija, ostava, jedna spavaća soba i kupatilo. Dok se na spratu nalaze tri spavaće sobe, kupatilo i balkon. Na prizemlju u drugom stanu nalazi se Dnevni boravak na koji se nadovezuje kuhinja i trpezarija, toalet i ostava. Dok se na spratu nalaze tri spavaće sobe, kupatilo i balkon.

Objekat ima 2 stambene jedinice.

Neto površina objekta 219,62 m²

Bruto površina objekta: 256,8 m²

Površina zemljišta pod objektom je 120,00 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 opštinskog puta.

Građevinska linija (GL) je povučena u odnosu na regulacionu liniju ulice Branka Radičevića za 3,00 m (min 3,00 m) a u svema prema priloženim grafičkim priložima (situacije) koje su sastavni deo ovih lokacijskih uslova

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)

Stanovanje višeg intenziteta izgradnje

Planiraju se porodični i višeporodični objekti, sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama.

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom.**
- Maksimalni **indeks zauzetosti 60%.**
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za stanovanje višeg intenziteta izgradnje **za porodične objekte do P+3**, s tim da se dozvoljava izgradnja podrumске etaže ukoliko to hidrološki uslovi dozvoljavaju.
- Minimalna udaljenost objekta od susedne parcele je: **1,5 m za pretežno severnu orijentaciju i 2,5 m za pretežno južnu orijentaciju.**

Jugozapad: 3,08 m-2,50 m, severozapad-severoistok: 9,81 m-9,97 m

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **nema**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **jugoistok: 1,50 m**
- 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.

Prema pribavljenoj kopiji plana od SKN Tutin broj 952-04-052-18839/2026 od 02.09.2026. godine od ucrtanog objekta koji je izgrađen bez odobrenja za gradnju na kp br. 474/1 K.O. Tutin i manjim delom na kp br. 473/3 K.O. Tutin planirani objekat koji se gradi je udaljen 3,61 m u prizemlju; od ucrtanih objekata na kp br. 473/5 i 473/4 K.O. Tutin planirani objekat koji se gradi udaljen je propisano

- Parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom do visine max 0,90 m ili transparentna do visine 1,4 m. Ograda i stubovi ograde se postavljaju na parceli na kojoj se gradi objekat.
- Odvodnjavanje površinskih voda: usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- Parkiranje vozila: na grafičkim priložima situacije i osnova prizemlja prikazano je da je su obezbeđena 4 parking mesta na kp br. 474/2 K.O. Tutin

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
- **Visina objekta 7,24 m**
- **Indeks izgrađenosti je 0,44 a indeks zauzetosti 20,37%.**

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: na opštinsku ulicu,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-93950_21.od 06.09.2021. godine,
- vodovod: JKSP Gradac, br.291 od 13.09.2021.godine,
- kanalizacija: JKSP Gradac, br.291 od 13.09.2021.godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 388671/3-2021 od 03.09.2021.godine.

Uz ponovni zahtev priložena je izjava odgovornog projektanta od 19.08.2026. godine koja je sastavni deo ovih lokacijskih uslova: „Ovim putem, kao odgovorni projektant za predmetni objekat, izjavljujem da je za stambeni objekat – porodičnu kuću, na katastarskim parcelama KP 454/24, 473/2, 473/3 i 474/2, KO Tutin, istekao rok važenja građevinske dozvole, te je neophodno sprovesti postupak obnove građevinske dozvole, u skladu sa važećim propisima.

Imajući u vidu da na predmetnom objektu i lokaciji nije došlo do promena koje bi uticale na uslove za priključenje na postojeću infrastrukturu, uslovi pribavljeni od javnih preduzeća i drugih imalaca javnih ovlašćenja ostaju isti i nepromenjeni.

Shodno navedenom, nije potrebno pribavljati nove uslove od javnih preduzeća i drugih imalaca javnih ovlašćenja, već se mogu koristiti ranije pribavljeni uslovi, koji ostaju važeći za potrebe postupka obnove, odnosno produženja važenja građevinske dozvole, u meri u kojoj je to predviđeno važećim propisima.“

VIII. SASTAVNI DEO OVIH IZMENJENIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane

Arhiprojekt – Tutin, broj tehničke dokumentacije IDR 33/2026 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. 953-052-18839/2026 od 02.09.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-25191/2026 od 28.08.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Izjava odgovornog projektanta 19.08.2026. godine,
- Izjava odgovornog projektanta od 01.10.2026. godine :“ Ovim putem izjavljujem da je katastarska parcela KP 454/24 KO Tutin, koja nije u vlasništvu investitora, greškom bila obuhvaćena situacionim rešenjem projekta.

Navedena greška je ovom dopunom projekta otklonjena, pri čemu nije došlo do izmene projektnog rešenja niti drugih delova projekta.

Sve ostalo što se odnosi na projekat, kao i ranije pribavljeni uslovi nadležnih javnih preduzeća, ostaje nepromenjeno i važeće, te nije potrebno pribavljati nove uslove.“

- Spisak katastarskih parcela,
- Punomoćje.

IX. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema izdatim uslovima za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06-93950_21.-UGP od 06.09.2021.godine, potrebno je dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

Investitor je u obavezi da uradi projekat preparcelacije i formira jedinstvenu građevinsku parcelu u skladu sa važećim planskim dokumentom, Zakonom i Pravilnikom a pre podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole.

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 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.

Izmenjeni lokacijski uslovi (za izgradnju porodično-stambenog objekta, dvojna kuća) 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 i, 52/21, 62/23,91/25 i 80/26).

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 izmenjeni 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 33/26 od 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl.inž.arh, direktor (licenca broj 300P06916), očitana lična karta, spisak katastarskih parcela, punomoćje, podaci ekatastra nepokretnosti , izjave odgovornog projektanta, i propisane 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, 91/25 i 80/26) **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. 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., 109/25 i 54/26- usklađeni dinarski iznos) u iznosu od 2940,00 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 95/25), u iznosu od 1500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

Napomena: Danom izdavanja ovih izmenjenih lokacijskih uslova prestaju da važe izdati lokacijski uslovi broj ROP-TUT-28466-LOC-3/2026 od 04.09.2026. godine.

DOSTAVITI:

1. Investitoru
2. Arhivi

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić