

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-39957-LOCH-2/2026
Zavodni broj: 000579463 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 20.02.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po usaglašenom zahtevu br. ROP-
TUT-39957-LOCH-2/2026 od 12.02.2026.godine, zavodni broj 000579463 2026 07634
004 005 351 160 od 13.02.2026.godine koji je u ime **ALDINA PEPIĆA**,
JMBG: podneo punomoćnik
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 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:

LOKACIJSKE USLOVE
za IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA (RESTORAN SA
PANORAMOM), spratnosti Su+P+2
U Tutinu, Lukavica, na katastarskoj parceli broj 455/2 K.O. Lukavica

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 455/2 K.O. Lukavica je katastarska parcela **površine 616 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 stambeno-poslovnog objekta (restoran sa panoramom), spratnosti Su+P+2, u Tutinu, Lukavica, na katastarskoj parceli broj 455/2 K.O. Lukavica 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. 455/2 K.O. Lukavica nalazi se u urbanističkoj celini C3 Rakovo Polje-Lukavica, zemljište u građevinskom području. Kp br. 455/2 K.O. Lukavica namenjena je za stanovanje srednjeg intenziteta izgradnje.

IV. NAMENA:

Suteren je namenjen tehničkim i pomoćnim sadržajima, podeljen na dve logičke celine: pomoćne prostorije stambenog dela, i prateće tehničko-servisne prostorije poslovnog dela, koje služe podršci restoranu i ugostiteljskim funkcijama.

Ovakva organizacija omogućava nesmetan rad poslovnog dela bez mešanja sa stambenom funkcijom.

Prizemlje je u ovom konceptu pretežno namenjeno stambenoj funkciji, sa jasno formiranom dnevnom zonom koja obuhvata: dnevni boravak, trpezariju, kuhinju, ulazni hol stambenog dela.

Ulaz u stambeni deo nalazi se na poziciji koja omogućava potpunu funkcionalnu separaciju u odnosu na ulaz u poslovni deo objekta. Time se obezbeđuje kvalitet stanovanja, privatnost i nezavisno korišćenje.

U prizemlju je takođe pozicioniran separatan ulaz u poslovni deo, koji vodi u komunikacionu

zonu sa vertikalnom saobraćajnicom – stepeništem i liftom. Ova vertikalna komunikacija omogućava direktan pristup drugom spratu objekta, gde je formiran panoramski restoran.

Prvi sprat je pretežno namenjen stambenoj funkciji, sa organizovanom noćnom zonom koja se funkcionalno direktno nadovezuje na dnevni trakt u prizemlju. Noćna zona obuhvata spavaće sobe, kupatila i pomoćne prostorije, čineći jedinstvenu komfornu celinu sa prizemljem.

Istovremeno, duž sprata je projektovana i horizontalna komunikacija poslovnog dela, koja povezuje ulaz u poslovni deo (u prizemlju) sa drugim spratom. Ovakvo rešenje omogućava

poslovnom delu objekta nesmetano vertikalno i horizontalno funkcionisanje bez interakcije sa stambenom zonom.

Drugi sprat je u celosti namenjen poslovnoj funkciji – panoramskom restoranu, projektovanom kao reprezentativni ugostiteljski prostor. Restoran poseduje: velike staklene površine sa panoramskim pogledom na ruralne predele Lukavice, vizuelnu vezu sa gradskim centrom Tutina, izlaz na terase, prirodno osvetljenje i ventilaciju.

Objekat ima jednu stambenu jedinicu i jednu poslovnu jedinicu.

Dimenzije objekta u prizemlju su: 18,88 m x 13,25 m

Neto površina objekta (poslovni deo) je 323,84 m²

Neto površina objekta (stambeni deo) je 348,63 m²

Ukupna neto površina (stambeni i poslovni deo) iznosi 677,47 m²

Bruto površina objekta (stambeni i poslovni deo) iznosi 762,39 m²

Površina zemljišta pod objektom je 159,10 m²

Planirani objekat je **kategorije A 51,62 %**. **Klasifikacioni broj 111011** (Izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, kao što su porodične kuće, vile, vikendice, letnjikovci, planinske kolibe, lovačke kuće) do 400 m² i **B 48,38 %- klasifikacioni broj 121113** - Zasebne zgrade restorana, barova, kantina do 400 m² i P+2.

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice trotoara opštinskog puta.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena u odnosu na RL za 5,00 m (min 5,00 m)

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 srednjeg 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 srednjeg 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: 4,23 m, jugoistok: 5,03 m-4,04 m i severozapad-severoistok: 6,63 m-4,15 m

- Položaj objekta u odnosu na susedne objekte: Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata je po pravilu 1/2 visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na 1/4 visine višeg objekta, ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore prostorija za stanovanje

Nema prikazanih objekata na susednim parcelama prema priloženom idejnom rešenju i pribavljenoj kopiji plana

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **iznad prizemlja ispad oko 0,86 m prema ulici**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **jugoistok: iznad prizemlja ispad 2,13 m; severozapad-severoistok: ispad 0,90 m i jugoistok: 0,90 m**
- 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: nije prikazano na grafičkim priložima i nije dato u tabeli Prilog 1.0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

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: 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
- **visina objekta 10,86 m**
- **Indeks izgrađenosti je 1,24 a indeks zauzetosti 25,82 %**

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: pristup sa Novoplanirane ulice,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.- 516258-25 od 08.01.2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“ br. 359 od 19.12.2025. godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“ br. 359 od 19.12.2025. godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br. 574019/2-2025 od 17.12.2025. godine i,
- protivpožarni: MUP, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru 07.21 broj 217-353/26-1 od 20.02.2026. 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 50/25 od 2025. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916).
- kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-25093/2025 od 05.12.2025. godine i kopija katastarskog plana vodova br. 956-306-33021/2025 od 04.12.2025. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.- 516258-25 od 08.01.2026. godine, od Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Novi Pazar,
- uslovi broj 359 od 19.12.2025. godine JKP „Gradac“ i,
- uslovi broj 574019/2-2025 od 17.12.2025. godine Telekom Srbija,
- uslovi 07.21 broj 217-353/26-1 od 20.02.2026. godine od MUP, Sektor za vanredne situacije u Novom Pazaru.

Faze izgradnje: I Faza ili više faza

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema infrastrukturnoj opremljenosti **potrebno je** dodatno opremanje građevinskog zemljišta.

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 stambeno-poslovnog objekta, restoran sa panoramom) 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 50/25/2025 od 2025. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), očitana lična karta, punomoćje, spisak katastarskih parcela, propisani dokazi 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 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. lzn., 65/2013-dr. zakon, 57/2014- usklađeni din.izn., 45/2015-usklađeni din. lzn., 83/2015, 112/2015, 50/2016- usklađeni din. lzn., i 61/2017- usklađeni din. lzn., 113/2017, 3/2018-ispr., 50/2018- usklađeni din. lzn., 95/2018, 38/2019-usklađeni din. lzn., 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) 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 1.040, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Imiocima javnih ovlašćenja:

- ED Novi Pazar
- JKP „Gradac“ ,
- Telekom Srbija i,
- MUP Novi Pazar

3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilač Odeljenja,
Ejup Šaljić