

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-3837-LOC-1/2026
Zavodni broj: 000589311 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 12.03.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-3837-
LOC-1/2026 od 13.02.2026.godine, zavodni broj 000589311 2026 07634 004 005 351
160 od 13.02.2026.godine koji je u ime **DŽENISA ČATOVIĆA**,

JMBG: i **ALBINA ČATOVIĆA**,
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 DVE ISTE STAMBENE KUĆE SA DVA STANA (DVOJNA KUĆA)
spratnosti Su+P+1, U Tutinu, Lukavica,
na katastarskoj parceli broj 488/5 K.O. Lukavica

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 488/5 K.O. Lukavica je katastarska parcela površine **649 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 dve iste stambene kuće sa dva
stana (dvojna kuća), spratnosti Su+P+1, u Tutinu, Lukavica, na katastarskoj parceli broj
488/5 K.O. Lukavica je Treća Izmena i dopune 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. 488/5 K.O. Lukavica se nalazi
u urbanističkoj celini C3 Rakovo Polje-Lukavica, zemljište u građevinskom području i
namenjena je stanovanju nižeg intenziteta izgradnje.

IV. NAMENA:

Objekat je stambeni- dve iste stambene kuće sa dva stana (dvijna kuća).

U prizemlju se nalazi: Dnevni boravak, kuhinja, hodnik, kupatilo.

Na spratu se nalazi: tri spavaće sobe, kupatilo, terasa.

Objekat ima 2 stambene jedinice.

Neto površina objekta je 326,53 m²

Bruto površina objekta je 391,41 m²

Površina zemljišta pod objektom je 131,89 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.) do 400 m²).

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

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

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena od granice kp br. 486/3 K.O. Lukavica 5,00-6,68 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 nižeg intenziteta izgradnje

Planiraju se porodični objekti sa pratećim uslužno-komercijalnim namenama

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom.**
- Maksimalni indeks zauzetosti **55%**.
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za nižeg srednjeg intenziteta izgradnje ,za porodične objekte **do P+2**, u lokalnim centrima **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.**

Severozapad: 1,00 m-1,50 m uz saglasnost Ov br. 035-857/2026 od 12.02.2026. godine, jugoistok: 0,76 m-0,99 m uz saglasnost OV br. 035-856/2026 od 12.02.2026. godine I jugozapad: 33,35 m-29,49 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 u susednom okruženju na priloženom idejnom rešenju i pribavljenoj kopiji plana

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **jugozapad: 1,36 m**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: 1,20 m prema ulici

- 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: obezbeđena u okviru objekta dva garažna mesta
- 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 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 8,92 m**
- **Indeks izgrađenosti je 0,61, a indeks zauzetosti 20,33 %.**

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.-99185-26 od 09.03. 2026. godine,
- vodovod: JKP „Gradac“, br. 58 od 09.03.2026.godine,
- kanalizacija: JKP „Gradac“, br. 58 od 09.03.2026. godine i ,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija broj 89856/2-2026 od 27.02.2026. godine.

VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije A1/26 od februara 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-3201/2026 od 25.02.2026. godine i kopija katastarskog plana vodova broj 956-306-24403/2026 od 18.02.2026. godine.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-99185-26 od 09.03. 2026. godine, od Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar ,
- Uslovi broj 58 od 09.03.2026.godine od JKP „Gradac“,
- Uslovi broj 89856/2-2026 od 27.02.2026. godine od Telekom Srbija i,
- Potpisane (overene) saglasnosti broj OV br. 035-857/2026 od 12.02.2026 I OV br. 035-856/2026 od 12.02.2026. godine.

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.-99185-26 od 09.03. 2026. godine, **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 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 dve iste stambene kuće sa dva stana- 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, 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) urađeno od strane Projektni biro „ARHIPROJEKT“ Tutin, broj tehničke dokumentacije A1/26 od februara 2026. godine, odgovorni projektant Fikret Sinanović, dipl. ing arh. (licenca broj 300P06916), očitana lična karta, punomoćje ,propisane uplate taksi i naknada, podaci e katastra nepokretnosti, potpisane (overene) saglasnosti i spisak katastarskih parcela.

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. 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, 55/2025 -usklađeni din. iznos i 109/25) 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 95/25), u iznosu od 1.500, 00 dinara, propisno je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Investitoru,
2. Imaocima javnih ovlašćenja:
 - ED Novi Pazar,
 - JKP“Gradac“,
 - Telokm Srbija
3. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić