

REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA TUTIN
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i
komunalno stambene poslove
Broj: ROP-TUT-916-LOC-6/2026
Zavodni broj: 000754161 2026 07634 004 005 351 160
Datum: 17.03.2026.godine
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-916-LOC-
6/2026 od 25.02.2026.godine, zavodni broj 000754161 2026 07634 004 005 351 160 od
25.02.2026.godine koji je u ime **ISMAILJA BEŠIROVIĆA**, [REDAKCIJA]
JMBG: [REDAKCIJA] podneo punomoćnik [REDAKCIJA] 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 PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P+1
U Tutinu, Lukavica, na katastarskoj parceli broj 632/4 K.O. Lukavica

I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:

Parcela br. 632/4 K.O. Lukavica je katastarska parcela **površine 450 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 porodično-stambenog objekta,
spratnosti P+1, u Tutinu, Lukavica na katastarskoj parceli broj 632/4 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. 632/4 K.O. Lukavica se nalazi
u urbanističkoj celini C3 Rakovo Polje-Lukavica, zemljište u građevinskom području i
namenjena je stanovanju niskog intenziteta izgradnje.

IV. NAMENA:

Objekat ima stambenu funkciju. U prizemlju se nalaze hodnik, kupatilo, stepenište, spavaća ili radna soba, dnevna soba sa trpezarijom, kuhinja, terasa, kotlara i terasa sa stepeništem. Na prvom spratu se nalaze: hodnik, kupatilo, terasa i tri spavaće sobe.

Objekat ima jednu stambenu jedinicu.

Neto površina objekta je 194,58 m²

Bruto površina objekta je 251,00 m²

Površina zemljišta pod objektom je 132,00 m²

Planirani objekat je **kategorije A 100 %**. **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.

V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:

Regulaciona linija (RL) je linija ivice prilaznog puta.

Građevinska linija (GL) planiranog objekta je povučena u odnosu na ivicu prilaznog puta 10,56 m-11,43 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 niskog intenziteta izgradnje

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

Dozvoljena je izgradnja ekonomskih objekata za potrebe poljoprivrednog domaćinstva.

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti **nije uslovljen planom.**
- Maksimalni indeks zauzetosti **50%**
- Maksimalna spratnost objekta namenjenih za nižeg srednjeg intenziteta izgradnje ,za porodične objekte **do P+2**, 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: 2,50 m, severozapad: 1,50 m -3,36 m i jugoistok: 5,43 m-4,26 m-3,56 m-3,74 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 okruženju na situacijama koje su sastavni deo priloženog idejnog rešenja i na pribavljenoj kopiji plana od SKN TUTIN

- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na susedne parcele: **nema**
- Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL: **nema**

- 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: obezbeđeno u okviru sopstvene parcele,
- 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: 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
- **Visina objekta od kote 0.00m do visine slemena iznosi 7,26 metara.**
- **Indeks izgrađenosti je 0,56 a indeks zauzetosti 29,34 %**

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 prilaznog puta uz potpisan (overen) ugovor OPU: 419-2020 od 08.06.2020. godine,
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-43771-20 od 07.02.2020. godine,
- vodovod: JKSP Gradac, br. 76 od 04.02.2020. godine,
- telekomunikacionu mrežu: Telekom Srbija br.30519/3-2020 od 24.01.2020.godine.

Na osnovu obrazloženja projektanta broj IDR -006/2020 od 19.02.2026. godine: „Beširović Ismailj kao investitor porodično stambenog objekat P+1/ prizemlje + sprat/, pribavio je lokacijske uslove br. ROP-TUT-916-LOC-1/2020, zavodni broj 03-353-10/2020 od 10.02.2020.

Nakon toga pribavio je Građevinsku dozvolu br. ROP-TUT-916-CPI-2/2020, zavodni br. 03-351-112/2020 od 20.07.2020.

Investitor NIJE blagovremeno prijavio radove I GRAĐEVINSKA DOZVOLA JE ISTEKLA. NA OBJEKTU SE NIJE NIŠTA BITNIJE MENJALO U SMISLU SPRATNOSTI A KVADRATURA JE BLAGO PROMENJENA I TO BRUTO SA 131 M2 NA 132 M2, NETO – KORISNA POVRŠINA OSTALA JE NEPROMENJENA KAO I BLAGA PROMENA POZICIJE OBJEKTA NA PARCELI U SVEMU PREMA NOVOJ SITUACIJI.

Investitor je prikačio objekat na električnu mrežu, također je prikačio objekat na kanalizacionu i vodovodnu mrežu.

NIJE POTREBNO PRIBAVLJATI NOVE USLOVE.”

SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- Idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane Architect style, Tutin broj tehničke dokumentacije IDR – 006/2026 od 19.02.2026. godine, odgovorni projektant Suad Kurtović, dipl. ing arh. (licenca broj 300 H514 09).
- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 953-052-4381/2026 od 11.03.2026. godine i uverenje katastarskog plana vodova br. 956-306-5414/2026 od 26.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- ugovor OPU: 419-2020 od 08.06.2020. godine i,

- obrazloženje projektanta broj IDR -006/2020 od 19.02.2026. godine.

VIII. POSEBNI USLOVI:

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

Prema izdatim uslovima za priključenje na elektroenergetsku mrežu br. 8K.1.1.0-D-07.06-43771-20 -UGP od 07.02.2020. godine, potrebno je dodatno opremanje građevinskog zemljišta, te je potrebno zaključiti ugovor o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture radi izdavanja građevinske 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 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 porodično-stambenog objekta) 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 Architect style, Tutin broj tehničke dokumentacije IDR – 006/2026 od 19.02.2026. godine, odgovorni projektant Suad Kurtović, dipl. ing arh. (licenca broj 300 H514 09), očitana lična karta, punomoćje, propisane uplate taksi i naknada, spisak katastarskih parcela, potpisana (overen) ugovor, podaci ekatastra nepokretnosti.

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 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. Arhivi.

Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.

Obrada:
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,
Ejup Šaljić