

REPUBLIKA SRBIJA  
OPŠTINA TUTIN  
Odeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i  
komunalno stambene poslove  
Broj: ROP-TUT-5139-LOC-1/2026  
Zavodni broj: 000751716 2026 07634 004 005 351 160  
Datum: 01.04.2026.godine  
T U T I N

ODELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE I KOMUNALNO  
STAMBENE POSLOVE OPŠTINE TUTIN, rešavajući po zahtevu br. ROP-TUT-5139-  
LOC-1/2026 od 25.02.2026.godine, zavodni broj 000751716 2026 07634 004 005 351  
160 od 25.02.2026. godine koji je u ime **ESMIRE BEŠIROVIĆ**, [REDACTED]  
[REDACTED] JMBG: [REDACTED] podneo punomoćnik [REDACTED]  
[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 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 Plana detaljne regulacije Crkvine“ („Službeni list  
opštine Tutin“ br. 5/2010) izdaje:

**LOKACIJSKE USLOVE**  
**za IZGRADNJU PORODIČNO-STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P+1+Pk**  
**U Tutinu, selo Raduhovce, na katastarskoj parceli broj 26/2 K.O. Raduhovce**

**I. BROJ I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE:**

Parcela br. 26/2 K.O. Raduhovce je katastarska parcela **površine 3701 m<sup>2</sup>** 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 P+1+Pk, u Tutinu, selo Raduhovce, na katastarskoj parceli broj 26/2 K.O. Raduhovce je Plan detaljne regulacije „Crkvine“ („Sl. list opštine Tutin“ br. 5/2010).

**III. LOKACIJA-BLOK ZONA:**

Prema Planu detaljne regulacije „Crkvine“ („Sl. list opštine Tutin“ br. 5/2010) kat. parc. br. 26/2 K.O. Raduhovce nalazi se u celini Z2.2. ostale namene, poljoprivredno zemljište, moguća izgradnja stambenih objekata seoskog domaćinstva i objekata u funkciji seoskog domaćinstva u skladu sa zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

**IV. NAMENA:**

U prizemlju se nalazi: ulazni trem, hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom, kuhinja, kupatilo, roditeljska spavaća soba, dečija sšpavaća soba, stepenište i terasa. Prvi sprat sadrži: stepenište, hodnik, dečija spavaća soba, roditeljska spavaća soba, kupatilo, master soba, garederober, dečija spavaća soba i terasa. Potkrovlje sadrži: zajednički prostor i terasa.

**Neto površina objekta (- 3 % malter) je 276,85 m<sup>2</sup>**

**Bruto površina objekta je 354,00 m<sup>2</sup>**

**Površina zemljišta pod objektom je 128,00 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>.

#### **V. REGULACIONA I GRAĐEVINSKA LINIJA:**

Regulaciona linija (RL) je linija ivice opštinskog puta.

Građevinska linija (GL) je udaljena 7,95 m-8,33 m-9,18 m. (Udaljenje građevinske od regulacione linije je od 3,00 m)

#### **VI. PRAVILA GRAĐENJA- Izvod iz Plana detaljne regulacije „Crkvine“ („Sl. list opštine Tutin“ br. 5/2010)**

#### **Površina ostale namjene, Poljoprivredno zemljište**

Poljoprivredno zemljište, moguća izgradnja stambenih objekata seoskog domaćinstva i objekata u funkciji seoskog domaćinstva u skladu sa zakonom o poljoprivrednom zemljištu. Izgradnja većih objekata tipa farmi i sl je moguća uz izradu urbanističkog projekta.

Prilikom izgradnje neophodno je zadovoljiti sledeće uslove:

- Maksimalni indeks izgrađenosti do 0,8.
- Maksimalni indeks zauzetosti: do 40 %
- Najmanje dozvoljeno rastojanje novog objekta i linije susedne građevinske parcele, je za:
  - 1) slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije - 1,50 m;
  - 2) slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta južne orijentacije - 2,50 m;Jugozapad: 15,38 m-13,13 m, severozapad: 47,80 m-45,69 m i severoistok: 38,96 m-31,08 m
- Minimalna udaljenost objekata na susednim parcelama: nema prikazanih objekata u susednom okruženju na priloženom idejnom rešenju i pribavljenoj kopiji plana od SKN Tutin
- Ispadi na objektu prema susednim parcelama: nema ispada
- Položaj građevinskih emelamana u odnosu na GL: nema ispada
- Ograđivanje: 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.

Zidana neprozirna ograda između građevinskih parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

- Odvodnjavanje površinskih voda: usmeriti prema ulici, tako da se ne slivaju prema susednim parcelama.
- Parkiranje vozila: obezbeđeno u okviru sopstvene parcele

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”.

- 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 9,32 metara**
- **Indeks izgrađenosti je 0,095, a indeks zauzetosti 3,46 %.**

## 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: preko opštinskog puta
- niskonaponska elektroenergetska mreža: ED Novi Pazar, br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.-120723 -26 od 27.03.2026. godine,
- vodovod: objekat će se priključiti na bunar , na sopstvenoj parceli,
- kanalizacija: objekat će se priključiti na septičku jamu
- telekomunikacionu mrežu: nije navedeno da je potreban

Prema dostavljenim uslovima br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.- 120723 -26 od 27.03.2026. godine **NIJE POTREBNO** dodatno opremanje zemljišta.

## VIII. SASTAVNI DEO OVIH LOKACIJSKIH USLOVA SU:

- idejno rešenje (0-glavna sveska i projekat arhitekture) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR – 05/2026 od 18.02.2026. godine, odgovorni projektant Master Suad Kurtović, ing. arh.. (licenca broj 300H51409).

- Kopija katastarskog plana od RGZ-a, Služba za katastar nepokretnosti Tutin br. 952-04-052-4383/2026 od 11.03.2026. godine i uverenje katastra vodova br. 956-306-5410/2026 od 26.02.2026. godine od Odeljenja za katastar vodova-Kraljevo.
- Uslovi za projektovanje i priključenje br. 8K. 1.1. 0.-D-07.06.- 120723 -26 od 27.03.2026. godine od Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Novi Pazar,
- Potpisano punomoćje,
- Spisak katastarskih parcela.

### **POSEBNI USLOVI:**

Prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole:

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

Faze izgradnje: jedna 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) urađen od strane ARCHITECT – STYLE, TUTIN, broj tehničke dokumentacije IDR – 05/2026 od 18.02.2026. godine, odgovorni projektant Master Suad Kurtović, ing. arh.. (licenca broj 300H51409), očitana lična karta, punomoćje, spisak katastarskih parcela, list nepokretnosti, punomoćje, propisani dokazi uplate taksi i naknada za izdavanje lokacijskih uslova.

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 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. Imaocu javnih ovlašćenja:
  - ED Novi Pazar,
3. Arhivi.

**Potpisano elektronskim sertifikatom u sistemu CEOP-a.**

Obrada:  
Sajma Kočan

Rukovodilac Odeljenja,  
Ejup Šaljić