



REPUBLIKA SRBIJA
OPŠTINA SJENICA
ODJELJENJE ZA URBANIZAM, IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Br.predmeta: 001275254 2026 004 010 351 160
Br.iz CEOP-a: ROP-SJE-6506-LOCH-2/2026
DATUM: 24.04.2026.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje lokacijskih uslova od 19.08.2022.g, za dogradnju dva sprata na objektu gradskog hotela u Sjenici, koji je podnijelo „DRUŠTVO ČOLOVIĆ“ D.O.O. iz Sjenice, kojeg po punomoćju zastupa Džemail Suljević iz Sjenice, a na osnovu čl. 53a-57 Zakona o planiranju i izgradnji, (Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), čl. 2, 3, 4, 6 (stav 1 i 2), čl. 7, 9, 13, 14 i 15 Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.gl.RS” br.87/23), čl. 6, 7, 9 i 11 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.96/23), kao i na osnovu Pravilnika o načinu razmene dokumenata i podnesaka elekt.putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom („Sl.gl.RS”, br.113/15), Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne poslove i zaštitu životne sredine, opštine Sjenica, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE
ZA DOGRADNJU DVA SPRATA NA HOTELSKOM OBJEKTU,
SPRATNOSTI Po+P+2, DO SPRATNOSTI Po+P+4, NA K.P.438/1, K.O.Sjenica

Ovim uslovima bliže se određuju propisi i mogućnosti nadgradnje dva sprata na dijelu objekta br.1 (datog na kopiji plana) na K.P. 438/1, k.o.Sjenica, koji predstavlja javni ugostiteljski objekat - hotel spratnosti Po+P+2 (dogradnja je do spratnosti Po+P+4), ukupne dograđene površine **P=1 111, 59 m²**, nadzemno, tako da ukupna površina cijelog objekta nakon izgradnje iznosi: **P= 2 658,82 m²** (sa podrumom ukupna P=3 253,36 m²). Takođe, ovim uslovima definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije, odn. uslovi za izradu **PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU**.

PODACI O LOKACIJI:

- BROJ I POVRŠINA KAT. PARCELE:..... - **438/1, K.O.Sjenica, P=1300 m²**;
- KLASA I NAMJENA OBJEKTA:..... – **INDUSTRIJSKE ZGRADE – RADIONICE DO 400 m²**;
- KATEGORIJA - **B –manje zahtjevni objekti**;
- KLASIFIKACIONA OZNAKA: - **100% 121112**–hoteli sa restoranom preko 400m² i preko P+2;
- PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOJEG..... - **Četvrte Izmjene i Dopune PGR-e Sjenice,**
SE IZDAJU LOKACIJSKI USLOVI: (usvojene 06.11.2023.god, „Opš.sl.gl.“ br. 24/2023).
- PRISTUP JAVNOJ SAOBRAĆANOJ POVRŠINI:– **Direktan pristup na ul.Meše Selimovića, tj.na k.p. 438/3;**
- PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI: **Na parceli nema drugih objekata, osim objekta hotela koji se dograđuje.**

Predmetna katastarska parcela nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta - Četvrtih Izmjena i Dopuna PGR-e Sjenice i to u urbanističkom bloku 1.16 u kojem je zastupljena MJEŠOVITA NAMJENA. Za izgradnju objekta hotela, spratnosti Po+P+2, datog na Kopiji plana br. 952-04-148-4872/2026, za k.p. 438/1, k.o. Sjenica, ranije je izrađen Urbanistički Projekat u okviru kojeg su priključeni svi uslovi nadležnih institucija i objekat je priključen na kompletnu komunalnu i drugu infrastrukturu.

Za planiranu dogradnju do spratnosti Po+P+4 (dve nove etaže), pribavljeni su uslovi za povećanje elektroenergetskog kapaciteta, kao i uslovi protivpožarne zaštite, koji su sastavni dio ovih lokacijskih uslova.

Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtev priložio i Idejno rešenje dogradnje (br.tehn.dokumentacije: IDR03/2026), koji je izradio projektni biro „STUDIO S“ - Džemail Suljević PR, iz Sjenice, odgovorni projektant Suljević Džemail, dipl.inž.arh. (br.licence 300 A034 04). Rješenje je urađeno korektno, te se kao takvo prihvata, a prema ostalim uslovima, ispoštovati sve zadate parametre date ovim Planom, kao i zaštite životne sredine i zaštite na radu.

- **Gabaritne dimenzije objekta** / dijela koji se dograđuje (lifta): 2,2m x 3,8.
- **Gabaritne dimenzije 3. i 4.sprata** / lomljena kvadratična forma: 26,33 m x 22,9m.
- **Visina dogradnje: H=11,70 m**; Visina objekta nakon dogradnje: H=21,70 m;

- PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA ZONU ODN. CJELINU U KOJOJ SE NALAZE PREDMETNE PARCELE, PRIBAVLJENIH IZ PLANSKOG DOKUMENTA:

IZVOD IZ 4.ID P G R- a Sjenice:

Mješovita namjena urbanističke zone 1.16

Ova namjena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne cjeline. U okviru opredijeljenih površina moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja, zdravstva, verskih objekata i dr. Kompleks hotela „LANE“, već je razrađen Urbanističkim Projektom, i za objekat je pribavljena Građevinska dozvola, izdata od Odeljenja za imovinsko-pravne, urbanističke i inspeksijske poslove, pod br.351-81/08-04, od 22.07.2008.god. Za dio podruma i prizemlja objekta izdata je upotrebna dozvola, pod br.351-68/2013-04, od 26.09.2013.god.

I) Pravila u pogledu veličine p arcele, stepenu zauzetosti i izgrađenosti p arcele, kao i uslova za ograđivanje

- Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta - 300m², dvojnog - 400m² (dvije po 200²m, objekata u nizu - 150m²); (**Predmetna parcela ima površinu veću od minimalno propisane.**)
- Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih objekata je 10m, dvojnih objekata 16m (dvije po 8) i objekata u neprekinutom nizu 5m. (**Predmetna parcela ima širinu veću od 40 m**);
- Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.
- Maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti parcele ukoliko se u okviru parcele organizuju sadržaji u funkciji stanovanja: **0,6 (60%)**; (**Ostvareno Idejnim rješenjem uključujući i postojeći objekat – 45%**);
- Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min 10%**. Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namijenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da **stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde**. Parcele se mogu ograđivati i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.
- Za svaku građevinsku parcelu u okviru namjene mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekat ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje.
- Parkiranje putničkih automobila riješiti u okviru samih urbanističkih parcela prema normativima za ovakve vrste objekata i to - jedno PM ili GM na jedan stan, odnosno za hotelske ustanove 1PM na 2-10 kreveta + 1 PM za autobuse na 30 kreveta (**Obezbijedeno je 26 PM, od toga 14 PM u podrumskoj etaži objekta i 12 parking mjesta na parceli**).

II) Dozvoljena spratnost i visina objekata - Zona 1.11;

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u bloku 1.16 MJEŠOVITE NAMJENE za parcele od 300-600m² je P+4, Investitor je planiranu dogradnju uskladio sa ovom spratnošću.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, moguće je u okviru volumena krova, bez nadzitka na fasadi, formirati potkrovnju etažu (čija površina ulazi u ukupnu bruto površinu objekta) i osvetljava se preko krovnih prozora, badža ili povučениh lođa.
- Garaže i pomoćni objekti, kao drugi objekti na parceli mogu imati spratnost maksimalno P.

III) Pravila u pogledu položaja objekata na parceli i udaljenja od susjednih

- Najmanja udaljenost slobodnosjećeg objekta od susjedne parcele je:
- Za objekte spratnosti do P+2 – tri nadzemne etaže... - 2,0m;
- Za objekte spratnosti P+3 – četiri nadzemne etaže.....-2,5m;
- **Za objekte spratnosti P+4 – pet nadzemnih etaža.- 3,0m;**

Planiranom dogradnju, ova udaljenost nije narušena.

- Ispadi na objektu-građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa ili bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu više od 1,2 m i to na dijelu objekta višem od 3m. (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada).

• **USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE:**

SAOBRAĆAJ: Pristup parceli je iz ul. Meše Selimovića, sa sjeverne strane, koja je definisana i izvedena u širini većoj od 8m i sa trotoarima, u širini od 1,5 - 2,5m. Kolski i pješački prilazi objektima su odvojeni.

• **VODOVOD I KANALIZACIJA:** Vodovodni i kanalizacioni priključci za postojeći objekat na parceli izvedeni su iz ul. Meše Selimovića, (bivše Sandžačke), investitor je u tehničkom opisu naveo da se komunalni kapaciteti ovom dogradnjom ne povećavaju, pa nisu pribavljeni uslovi od nadležne JKP „Vrela“.

- **ELEKTRO ENERGETSKA MREŽA:** Nadležna institucija EPS distribucija Čačak izdala je uslove, u kojima je konstatovala sljedeće:
- Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak:
- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4 kV;
- Faktor snage: 0,95;
- Nazivna struja glavnih osigurača: 200A;

Postojeći objekat hotela „LANE“, već je priključen na elektrodistributivnu mrežu, broj priključka:508030005180 (1222807765) i ima dozvoljenu max snagu Pj max 43,47k. Zbog povećanja kapaciteta elektronapajanja dograđenog dijela objekta, potrebna je izgradnja novog 1kV kablovskog voda, od postojeće MBTS 10/0,4 kV „BLOK A i B“, šifra 2125, kao i zamene postojeće direktne mjerne grupe br. 40020905, novom poluindirektnom, sa novim MO i SMT 200/50A/A.

Priključenje izvjesti kablovski, iz razvodnog polja NN bloka MBTS 10/0,4 kV, energetskim kablom PPOO-A 4x150mm², kojeg je potrebno položiti na dubini 0,8m, direktno bez prekidanja od KPK do MPO.

Ostalo sve prema uslovima EPS Distribucije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-163112-26, od 14.04.2026.god

Ovi uslovi obavezujući su za „EPS distribuciju“ d.o.o. Beograd samo ako u cjelosti u istovetnoj i identičnoj sadržini čine sastavni dio ovih lokacijskih uslova.

Ugovor o pružanju usluge za priključenje na distributivni sistem EE, dat je kao prilog izdatim uslovima i potrebno ga je zaključiti sa EPS-om nakon izdavanja građevinske dozvole.

- **TT MREŽA:** TT uslovi nisu pribavljani u postupku izdavanja lokacijskih uslova, jer se investitor izjasnio da mu nisu potrebni, obzirom da mu postojeći objekat već ima priključak kablovske televizije i mobilne telefonije.

• **Uslovi za prekopavanje površina javne namjene:** Ukoliko se ukaže potreba da zbog izradnje nedostajućeg priključka investitor mora da izvrši iskop saobraćajnice koja je u opštinskoj svojini, prije izvođenja radova pribaviti uslove i saglasnost za prekopavanje ulica od upravljača javnog dobra, odnosno JP za uređivanje građevinskog zemljišta - Sjenica.

- DRUGI USLOVI U SKLADU SA POSEBNIM ZAKONIMA:

• **Zaštita na radu:** Mjere bezbjednosti i zaštite na radu sprovoditi u skladu sa *Zakonom o bezbednosti i zdravlju na radu* („Sl.gl.RS“, br. 101/2005).

• **Zaštita od elementarnih nepogoda (seizmički uslovi):** Objekat mora biti kategorizovan i izveden u skladu sa Pravilnikom o tehn.normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (“Sl.list SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

• **Zaštita od požara:** Objekat mora biti izveden prema tehničkim normativima u skladu sa *Zakonom o zaštiti od požara* (“Sl.gl. RS”, br. 111/2009 i 20/2015), kao i u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara* (“Sl.gl.RS”, br.70/94).

U uslovima u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija, koje je izdalo Ministarstvo unutrašnjih poslova RS, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Novom Pazaru, pod br. 07.21 broj 217-1892/26, od 23.03.2026.god., konstatovano je da za planiranju izgradnju NEMA POSEBNIH USLOVA, u pogledu mjera zaštite od požara. Investitor je u obavezi da izradi Glavni projekat zaštite od požara i isti dostavi ovom odjeljenju na saglasnost, a prije podnošenja zahtjeva za Upotrebnu dozvolu, shodno **čl. 123 Zakona o planiranju i izgradnji** i **čl. 33 Zakona o zaštiti od požara** (“Sl.gl. RS”, br. 111/2009 i 20/2015, 87/2018 i 87/2018 - dr. Zakoni).

- **USLOVI ZA ODLAGANJE OTPADA:**

U skladu sa čl. 6 *Uredbe o načinu i postupku upravljanja otpadom od građenja i rušenja* (“Sl. glasnik RS”, br. 93/2023 i 94/2023 - ispr.), Proizvođač otpada od građenja i rušenja dužan je da sačini Plan upravljanja otpadom od građenja i rušenja (u daljem tekstu: Plan upravljanja otpadom), pribavi saglasnost na Plan upravljanja otpadom i organizuje njegovo sprovođenje, ako se radovi izvode na objektu koji je kategorije B, V i G.

Uz zahtjev za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli, posebnoj dozvoli za izvođenje pripremnih radova, privremenoj dozvoli i dozvoli za izvođenje radova dostavlja se rešenje o saglasnosti na Plan upravljanja otpadom.

Za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, saglasnost na Plan upravljanja otpadom daje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za zaštitu životne sredine.

Rešenje o saglasnosti na Plan upravljanja otpadom nadležni organ - **Odeljenje za urbanizam, imovinsk-pravne poslove i zaštitu životne sredine-Služba za zaštitu životne sredine**, doneće u roku od 30 dana od dana dostavljanja kompletne dokumentacije.

• **INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI:** Planom nisu dati inženjersko-geološki uslovi, ali se ranijim Urbanističkim projektom, nije predviđala dogradnja još dvije etaže, pa potrebno izvršiti gemehaničko ispitivanje tla, prije otpočinjanja sa izgradnjom objekta. Potrebno je izraditi Elaborat statičkog proračuna, ili separat gemehaničkom ispitivanja tla i priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

- **MOGUĆE I OBAVEZUJUĆE FAZE U REALIZACIJI PROJEKTA:**

Objekat je moguće graditi fazno, tj. Lokacijski uslovi mogu biti izdati samo za dio objekta. U konkretnom slučaju, nije predviđena fazna realizacija projekta.

- **LOKACIJSKI USLOVI PREDSTAVLJAJU OSNOV ZA IZRADU PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.**

• *Odgovorni projektant je obavezan da projekat uradi u skladu sa pravilima građenja, kao i svim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima. Projekat za građevinsku dozvolu mora sadržati i IZJAVU glavnog projektanta o*

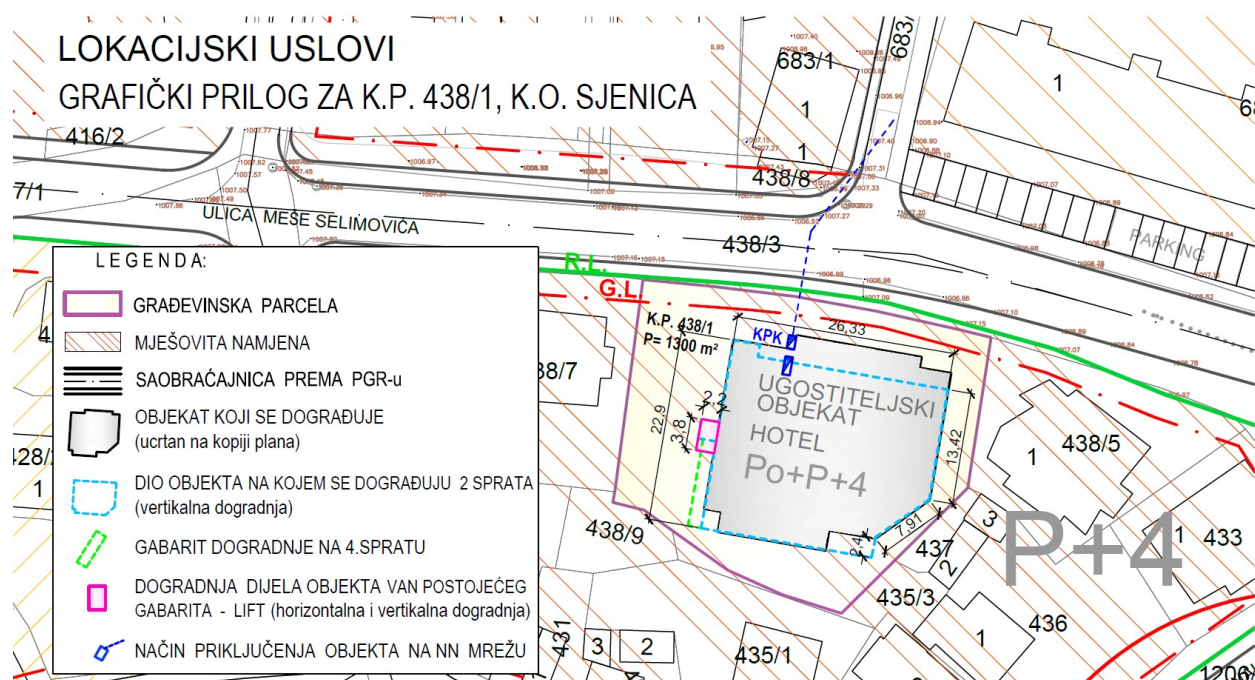
međusobnoj usaglašenosti, kojom se potvrđuje da je projekat urađen u skladu sa lokacijskim uslovima i pravilima struke.

• Projekat za građ.dozvolu mora biti izrađen u skladu sa **Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta** („Sl.gl.RS“, br.68/19.), potpisan i ovjeren pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.

• Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

- Projekat za građevinsku dozvolu;
- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđen da je izrađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
- Elaborat energetske efikasnosti objekta;

- Organ nadležan za izdavanje građ.dozvole će dokaz o pravu svojine na zemljištu ili pravu zakupa na građevinskom zemljištu pribaviti po službenoj dužnosti kroz CIS sistem;



SPISAK DOKAZA PRIBAVLJENIH PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI:

- Kopija plana br. 952-04-148-4872/2026, od 11.03.2026.god.;
- Uslovi EPS Distribucije, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-163112-26, od 14.04.2026.god.;
- Uslovi MUP-a, br. 07.21 bpoj 217-1892/26, od 23.03.2026.god. (pribavljeni u prethodnom postupku).

NAPOMENA: • Izdati lokacijski uslovi prestaju da važe dvije godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnjet zahtjev, a shodno čl.57. stav 7, Zakona o planiranju i izgradnji.

Pouka o pravnom lijeku: Na izdate lokacijske uslove može se podnijeti prigovor nadležnom Opštinskom vijeću u roku od **3 dana** od dana dostavljanja istih, a shodno čl.56, stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji. Prigovor se dostavlja ovom organu kroz CIS sistem OP, taksirano sa 250 din administrativne takse tarifnog broja 3 Odluke o opš. adm.taksama (“Opšt.sl.gl. Sjenice”, br. 6/2015).

dostaviti: - Podnosiocu zahtjeva preko CIS sistema;
- Imacima javnih ovlaštenja koji su izdali uslove;
- arhivi.

OBRAĐIVAČ PREDMETA:
Avdić Adelina, dipl.inž. arh

RUKOVODILAC ODJELJENJA:
Karišik Osman, dipl.pravnik