

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,  
комуналне и грађевинске послове  
IV Број: 350-112/18-03  
ROP-HAN-9979-LOC-3/2018  
Веза: ROP-HAN-9979-LOCH-2/2018  
09.11.2018.године  
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву пуномоћника Николе Милијева из [REDACTED] у име „PYR ENERGY SRB“ доо, ул. [REDACTED], [REDACTED], а на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС, („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима (Сл.Гласник РС, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010) и Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 28/2017), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу, доградњу, реконструкцију и адаптацију индустријског комплекса за производњу електричне (6.5 MWh) и топлотне (до 2 MWh) енергије из биомасе, спратности П на делу кп.бр. 1033/1 (39 294 м<sup>2</sup>), 1095/1 (5 939 м<sup>2</sup>) и 1030/8 (2073 м<sup>2</sup>) све К.О. Лепеница, категорије Г, класификациони број 230201- објекти и опрема за производњу електричне енергије. Постојећи објекти на парцели се задржавају, и то:

- **Постојећи објекат број 1 – индустријска хала спратности П (брuto П=2496м<sup>2</sup>):** реконструкција и промена намене једног дела објекта у складиште коксног остатка уз изградњу зида и реконструкције инсталација хидрантске мреже и електричних инсталација на објекту (без промене висине слемена објекта);
- **Постојећи објекат број 2 – индустријска хала спратности П (брuto П=4092м<sup>2</sup>):** реконструкција објекта (без промене висине слемена објекта) уз који ће бити изграђен гасификатор, резервоар за дрвни гас, елеваторски торањ и базен за хлађење и седиментацију чађи, у свему према приложеном ситуационом плану;
- **Постојећи објекат број 3 – надстрешница спратности П (брuto П=1064м<sup>2</sup>):** објекат се задржава у потпуности, без икаквих промена;
- **Постојећи објекат број 4 – радионице спратности П (брuto П=1007м<sup>2</sup>):** објекат се задржава у потпуности, без икаквих промена;
- **Постојећи објекат број 5 – управна зграда спратности П (брuto П=402м<sup>2</sup>):** објекат се реконструише (без промене висине слемена објекта) у погледу инсталација и унутрашње организације простора. Предвиђена је санација електроенергетских, телекомуникационих и сигналних инсталација са унутрашњим грађевинским радовима;
- **Постојећи објекат број 6 – топлана спратности П (брuto П=412м<sup>2</sup>):** објекат се задржава у потпуности, без икаквих промена;

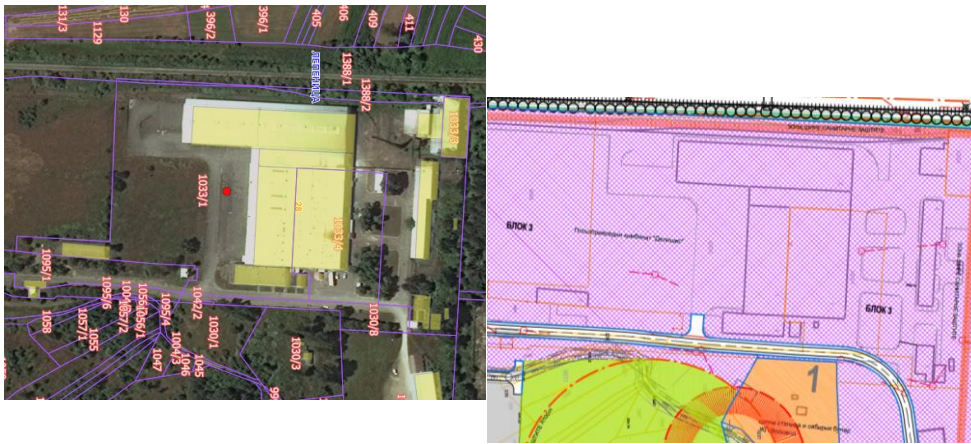
- **Постојећи објекат број 8 – радничка менза спратности II (брutto П=704м<sup>2</sup>):** санација објекта (без промене висине слемена објекта) у смислу електроенергетских, телекомуникационих, сигналних и хидротехничких инсталација са унутрашњим грађевинским радовима;
- **Постојећи објекат број 9 – постројење за прераду отпадних вода спратности II (брutto П=305м<sup>2</sup>):** објекат се задржава у потпуности, без икаквих промена;
- **Постојећи објекат број 11 – трафо станица спратности II (брutto П=88м<sup>2</sup>):** реконструкција објекта (без промене висине слемена објекта) са опремањем у складу са мишљењем-условима управљача;
- **Нови објекат – елеваторски торањ (брutto П=57,96м<sup>2</sup>):** челична оквирна конструкција за вертикални транспорт попут затворених корпастих елеватора (2 комада), висине 23.25м;
- **Нови објекат – постројење за гасификацију на отвореном (брutto П=1191,96м<sup>2</sup>):** опрема у 6 линија на армирано-бетонским темељима који у себи имају интегрисану каду за седиментацију и чишћење плина. Највиши елементи постројења су циклони висине 17,10м и бакља висине 15м;
- **Нови објекат – базен за хлађење воде са седиментацијом чађи (брutto П=504,32м<sup>2</sup>):** водонепропустан базен од шест када, наткривен металном конструкцијом и покривачем од ГР лима са предвиђеним електроенергетским, сигналним и хидротехничким инсталацијама-висина слемена 5,20м;
- **Нови објекат – резервоари за дрвни гас (гасометар) - (брutto П=152,70м<sup>2</sup>):** три армирано-бетонска резервоара кружног облика пречника 8,05м, дебљине зида 30 цм и висине 5,90 м са унутрашњом челичном конструкцијом варијабилне висине до максималних 10,30 м;
- **Нови објекат – управљачка јединица (брutto П=3488м<sup>2</sup>):** Објекат монтажног типа од металне конструкције са облогом од фасадних и кровних термопанела фундиран на АБ тракама, габарита 4,35x8 м са двоводним кровом;
- **Нови објекат – колска вага носивости 60т:** армирано-бетонска газна површина од водонепропустивог бетона са убаченим кварцним песком – конструкција у плиткој јами нето дубине 50 цм;
- **Нови објекат – резервоар од 20 м<sup>3</sup> са станицом за точење дизел горива:** мобилна дизел пумпа – готов производ са свом техничком и атестном документацијом која се поставља уз биолошки пречишћавач отпадних вода и служи искључиво за властите потребе;
- **Нови објекат – дизел типски агрегат:** служи за нужно одржавање у раду оних система, апарата и постројења који не смеју нагло остати без напајања електричном енергијом;
- **Плато за складиштење сировине;**

Објекти изграђени са Решењем о одобрењу за изградњу и употребу у поступку легализације број 351-28/2/2003-04 од 23.10.2003.године.

Приступ на локацију према условима управљача јавног добра – преко постојећег некатегорисаног пута и интерне саобраћајнице које ће према важећем планском документу бити део јавне саобраћајнице „Нова 2“, с тим што је у складу са чл. 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) **обавезно спровођење препарцелација** ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене или јавних површина од горе наведених парцела, **а пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.**

Формирање грађевинских парцела у ЗОНИ 1 се реализује препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима и спроводи се пројектом.

**Правила грађења** се утврђују на основу Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2010) и Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 28/2017) по коме се предметна локација налази у ЗОНИ 1 (производни погони и индустријске зоне) – БЛОК 3, а у КО Лепеница која представља локални центар.



Дозвољава се изградња на парцели која има:

- мин. површину од 4000 м<sup>2</sup> и
- минималну ширину фронта грађевинске парцеле 50 м

Дозвољена намена у овој зони су производни погони који подразумевају мање и средње производне јединице које могу функционисати самостално или да се групишу у блокове и то прехранбена индустрија, текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија, појединачни погони хемијске индустрије и већа складишта и тржни центри.

Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робно-транспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл., технолошки паркови, научно-истраживачки комплекси, слободне зоне, простор за рекреацију запослених у оквиру појединачних производних погона (изградња мини-спортских терена кроз вишенаменско уређење зелених површина, изградња отворених-затворених базена и сл.), у оквиру пословних просторија предвидети простор за дневни боравак деце запослених (могућност послодавца да у оквиру пословања или као самосталан објекат изградње вртић за потребе запослених, односно целодневни боравак деце запослених лица, уз обавезно поштовање законских прописа који регулишу наведену област) и др.

**Локација се налази у зони шире санитарне заштите изворишта „Сува Морава“ те се морају поштовати услови за заштиту исте и ускладити планирани радови са поменутим условима и условима имаоца јавних овлашћења.**

Правила грађења која важе за зону 1 – блок 3, а односе се на предметну изградњу, доградњу, реконструкцију и адаптацију на предметној локацији у КО Лепеница су:

- Максимална спратност објекта П+2
- Максималан степен заузетости парцеле до 60%
- Максимални индекс изграђености 1,5
- Максимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга) 20%
- Максимална кота венца објекта износи 12 метара (изузев у случајевима када технолошки процес захтева веће висине)

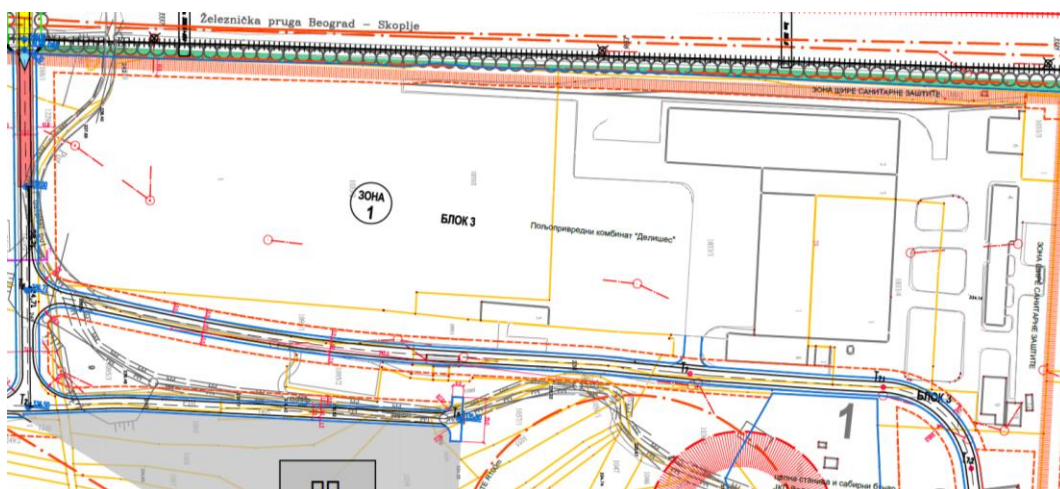
- Максимална кота слемена објекта износи 15 метара (изузев у случајевима када технолошки процес захтева веће висине)
- Кота приземља може бити највише 1,2 метра виша од коте приступне саобраћајнице
  - Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела. Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом. Није дозвољено да подземна грађевинска линија прелази регулациону линију.
  - Удаљеност објекта од бочне границе парцеле износи најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, односно минимално 8 метара.
  - Удаљеност објекта од задње границе парцеле је минимално 10 метара.
  - Међусобна растојања објеката (у случају изградње више објеката на парцели) износе:
    - Најмање  $\frac{2}{3}$  висине вишег објекта у односу на фасаду са отворима
    - Најмање  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта у односу на фасаду без отвора
 Меравна висина за одређивање међусобног растојања објеката је висина слемена.
  - Дозвољено је ограда привредних комплекса, према општим условима за оградивање. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограджује док се врата и капије морају отворати ка грађевинској парцели.
  - Паркирање у ЗОНИ 1 могуће је решавати у оквиру објекта, као самостални објекат на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле, према општим условима за паркирање.

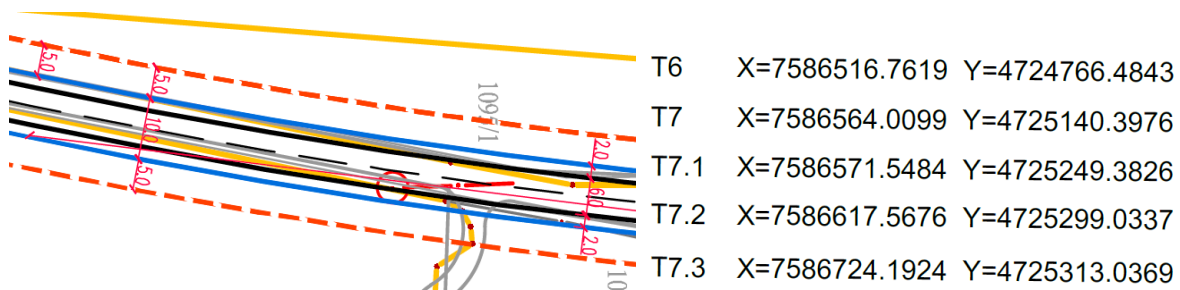
Табела 7. Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места

намена	норматив
Привредне делатности – производња	1ПМ на 200 м <sup>2</sup> БРГП
Привредне делатности – магацини и складишта	1 ПМ на 100 м <sup>2</sup> БРГП
Привредне делатности – управни објекти и продајни простори	1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> БРГП
Комерцијалне делатности	1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> БРГП

- **Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундаирања треба дефинисати према одговарајућим геотехничким елаборатима, које је потребно израдити за сваки објекат посебно.**

Саобраћајница Нова 2 је за обострани саобраћај, са коловозним тракама ширине 3.0 м. Имајући у виду обим пешачког саобраћаја у инд. зони, предвиђају се обострани тротоари ширине 1,5-2,0m (графички прилог) и захвата парцеле које су предмет изградње. У циљу опслуживања зона у индустријском комплексу планиране су сервисне саобраћајнице са по једном саобраћајном траком по смеру ширине 3,0 m и обостраним тротоарима ширине по 1,5 m.





**До реализације планиране инфраструктурне mreže moguћа је примена техничких решења, уз обавезно прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и јавних комуналних предузећа, пре издавања извода из Плана.**

#### **Услови на локацију од стране Јавних предузећа:**

- ЈКП „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1136 од 17.05.2018.године – **замена водомера комбинованим водомером Ø100 / ¾, недостаје канализациони колектор те је потребно изградити постројење за биолошко пречишћавање отпадних вода и урадити елборат о процени ризика на подземне воде у зони санитарне заштите;**
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, технички услови за пројектовање, извођење радова и прикључење број А334-184674/4-2018 од 04.05.2018.године,
- ЕПС Дистрибуција – Мишљење о условима и могућностима прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије објекта за производњу електричне енергије, број Д10-01-26037/1-18 од 26.01.2018.године,
- ЕПС Дистрибуција – Услови за пројектовање и прикључење број Д10-01-283969/1-18 од 03.10.2018.године **уз дефинисане обавезе инвеститора,**
- „Југоисток“ ДОО Електродистрибуција Врање – Сектор за планирање и инвестиције, Врање, Мишљење-сагласност на локацију број 8Т.1.1.0-Д-07.06-308474-18 од 07.11.2018.године,
- МУП – Сектор за ванредне ситуације, услови у погледу мера заштите од пожара 09/11/3 број 217-6292/18 од 16.05.2018.године,
- Општинска управа Општине Владичин Хан – заштита животне средине – Одговор на захтев IV бр. 501-19/2018-03 од 11.05.2018.године - **обавеза покретања поступка утицаја на животну средину,**
- ЈВП Србија воде, Београд – ВПЦ Морава, Ниш – водни услови број 9632/1 од 01.11.2018.године – **испоштовати зоне санитарне заштите и заштитити воде од загађивања** – није дозвољено испуштање отпадних вода, без претходног пречишћавања, у подземље, водотоке, језера, бунаре или јавну канализацију; није дозвољена изградња водопропусних септичких јама и понирућих упојних бунара, јер неконтролисано загађују подземље и др. из приложених услова,
- Завод за заштиту природе РС, Канцеларија у Нишу, Решење 03 број 020-1165/2 од 15.05.2018.године,
- Министарство здравља РС, Одељење санитарне инспекције – Одсек за санитарни надзор Врање, Одговор бр. 530-53-491/2018-10 од 07.05.2018.године,

- Министарство одбране РС – Управа за инфраструктуру – Обавештење у вези израде техничке документације број 1696-2 од 04.05.2018. године,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање број 594 од 16.05.2018.године,
- Директорат цивилног ваздухопловства РС, Решење којим се даје сагласност на локацију за изградњу број 4/3-09-0082/2018-0002 од 14.05.2018.године

**Сви напред побројани услови саставни су део локацијских услова и морају бити испоштовани по сваком наводу приликом пројектовања и извођења радова. За све настале штете због непоштовања неког од издатих услова од стране јавних предузећа, трошкове сноси инвеститор.**

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

Инвеститор је дужан да приликом извођења радова не оштети суседне објекте, а ако дође до оштећења да евентуалну штету надокнади.

Инвеститор је у обавези да изради техничку документацију-пројекат за грађевинску дозволу у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом кроз електронску обједињену процедуру обрати овом одељењу у циљу издавања грађевинске дозволе ускладу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

Локацијски услови важе **12 месеци** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу/е за коју/е је поднет захтев.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планиране изградње, доградње, реконструкције и адаптације индустријског комплекса за производњу електричне (6.5 MWh) и топлотне (до 2 MWh) енергије из биомасе израђено од стране Радње за пројектовање и извођење грађевинских радова “CREATIVE“, [REDACTED] – ул. [REDACTED], број 3/III-2018 од септембра 2018.године (ГС), 3/III-2018-1 од марта 2018.године (ПА) и 3/III-2018-3 од септембра 2018.године (ПХИ).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 953-2/2018-32 од 16.10.2018.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, копију катастарског плана водова бр. 952-04-076-6308/2018 од 17.10.2018.године издату од стране Службе за катастар непокретности Врање, као и услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, је ценило приложене доказе, па је на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима (Сл.Гласник РС, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015) и Плана детаљне регулације индустријске зоне, Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

**САМОСТАЛНИ САВЕТНИК**

**Милош Јовановић, д.и.а.**

**РУКОВОДИЛАЦ**

**Љиљана Мујагић, дипл.просторни планер**