



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове

Број предмета: ROP-HAN-41657-LOC-1/2025

Заводни број: IV 350-120/2025-03

Датум: 02.02.2026. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву “G.N KOMERC INŽENJERING” доо, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, који је поднет преко пуномоћника „MULTITEK ELEKTRONIK“ доо, xxxxxxxxxxxxxx, чији је запослени Милан Пешић из xxxxxxxx, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу соларне електране снаге 630 kw на крову производно-складишног објекта спратности II, категорије Г, класификација 230201-објекти и опрема за производњу електричне енергије, 2783,38м² површина панела, на кп.бр. 1303/39 (4591) КО Владичин Хан. На парцели се задржава постојећи објекат.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023) по коме се предметна локација налази у зони 1 – Центар.

Формирање грађевинских працела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.

Правила грађења која важе за део предметне локације а тичу се реализације градске саобраћајнице су:

Организацију нових и реконструкција постојећих производних погона изводити у складу са Законом дозвољеним параметрима за одређене врсте делатности. Постојеће индустријске

целине формирају производно технолошки комплекси, од којих су многи у лошем стању, или не раде пуним капацитетом. Овим планом су задржане постојеће зоне уз могућност реконструкције, санације и адаптације новим потребама. У оквиру наведених интервенција могуће је формирати и мање производне погоне, или комерцијалне садржаје, као делове већих производних комплекса. Ови садржаји се такође могу формирати уситњавањем, односно реконструкцијом постојећих великих индустријских или привредних комплекса. За нове погоне и садржаје је неопходна сагласност надлежних институција. Због свог положаја у односу на насеље, у оквиру производних комплекса се не смеју лоцирати погони хемијске индустрије и оне делатности које угрожавају животну средину.

С обзиром да се поједини комплекси налазе у непосредној близини центра насеља, при реконструкцији ових погона посебну пажњу посветити уређењу и организацији слободних површина и обавезно предвидети заштитно зеленило.

Правила грађења која важе за предметну парцелу а тичу се ТЦ 6 – организација нових и реконструкција постојећих производних погона у складу са Законом дозвољеним параметрима за одређене врсте делатности:

- Индекс изграђености: максимум 1,0,
- Најмањи проценат озелењених површина на парцели (без паркинга):
 - на парцели до 1,0ha – 20%,
 - на парцели 1 до 5,0ha – 25%,
 - на парцели преко 5,0ха – 30 до 50%,
- Најмања удаљеност грађевинске од регулационе линије: минимум 5,0m,
- Паркирање у оквиру парцеле/комплекса,
- Дозвољени радови на парцели - рушење, нова изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена делатности,
- Трансформација постојећих комплекса је могућа под условом да се прибави сагласност на Анализу утицаја планиране делатности на животну средину.
- На привредним локацијама у зони становања, планирати производне погоне категорије делатности таквог потенцијалног еколошког оптерећења, који не изазива непријатности суседном становању.
- Дозвољена је трансформација постојећих привредних локација у терцијарне делатности: пословање, трговина, угоститељство, занатске радионице, складишта и слично
- висина објекта: максимум 12,0m (изузев у случајевима када технолошки процес захтева веће висине),
- удаљеност објекта од бочних граница парцеле: $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта,
- паркирање: у оквиру парцеле,
- најмања површина грађевинске парцеле 600,0m²,
- најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m.
- дозвољени радови на парцели - рушење, нова изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена делатности,
- трансформација постојећих комплекса је могућа под условом да се добије сагласност на Процену утицаја планиране делатности на животну средину.
- густина запослених / ha 50-200.

Није дозвољена изградња стамбених објеката у зонама великих производних комплекса. Становање је дозвољено у блоковима са комерцијалним и пословним делатностима, односно производним делатностима у виду малих производних погона-технички сервис, електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, текстилни погони

(ткање, прерада, конфекција), погони за производњу хране и друго, под условом да не изазивају непријатности суседству буком, вибрацијама, издувним гасовима, прашином и слично. Комплекси мале привреде и производње, због специфичне намене морају да испуњавају критеријуме заштите животне средине. Урбанистичке параметре за ниво парцеле/локације ускладити са одређену врсту наведених делатности.

Предметна локација излази на постојећу саобраћајницу планираног пресека 11-11 на југо-западу, док је планирана и саобраћајница на југоистоку локације која у једном делу захвата парцелу број 1303/1 КО Владичин Хан.

Зелене површине у оквиру комерцијалних и производних комплекса

- Сваки од ових комплекса захтева озбиљан приступ, сагледавање специфичности и подизање или реконструкцију постојећих зелених површина, како би у потпуности биле у функцији објекта;
- Добро компонованим заштитним зеленилом, тежити ка сто већој изолацији комплекса од околине;
- Формирати слободне просторе у зеленилу за краћи одмор, освежење и спортске активности запослених;
- Приликом формирања заштитних појасева у границама комплекса, обратити пажњу и на декоративно-естетску вредност компонованих група, које се налазе по ободу масива.

На свим локацијама планског документа, где је констатовано да се општинско земљиште налази између парцеле власника и планиране градске саобраћајнице, омогућити припајање истог приватним парцелама, у складу са наменом површина којој парцеле припадају а по захтеву заинтересованих лица.

Формирање грађевинских працела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.

На грађевинским парцелама уз пословне и производне објекте (изузев ТЦ 7а) могу се градити помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30,00m², као и настрешнице, тремови и слично.

Помоћни објекти се не обрачунавају у индексе, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број 12250/2-2025 од 13.01.2026. године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење бр. 2541200-Д-10.22-62047/1-24 од 13.02.2024. године,
- ЈВП Србија Воде, ВПЦ Ниш, Одговор број 385/1 од 19.01.2026. године,
- Завод за заштиту природе РС, Решење 03 број 021-71/2 од 24.01.2026. године,
- МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Врању, Услови у погледу мера заштите од пожара број 217-218/26-1 од 19.01.2026. године,

- Министарство заштите животне средине РС – Обавештење број 000113414 2026 од 26.01.2026.године, да је носилац пројекта у обавези да за наведени пројекат, покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног органа подношењем захтева за одлучивање о потреби процене утицаја, а у складу са чланом 12. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“ број 94/2024),

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 пројектно-техничку документацију у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре за добијање грађевинске дозволе, а у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју 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 израђено од стране "MULTITEK elektronik", доо xxxxxxxxxx, ул. xxxxxxxxxxxxxx, под бр. ИДР-04-12/25, децембар 2025.године - главна свеска и пројекат електроенергетских инсталација.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење за катастарски план водова Службе за катастар водова Врање под бр. 956-308-34704/2025 од 22.12.2025.године и Копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан број 952-04-074-26757/2025 од 12.01.2026.године.

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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.

Гласник РС“, број 96/2023) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), 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.