



Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-3268-LOC-1/2026
IV Број: 350-11/2026-03
24.03.2026.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву "HANPUT-PLUS" доо, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника "ET ELECTRO TEAM 017" доо из [REDACTED] (Дејан Стефановић, директор), 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 детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010, 28/2017 и 31/2020), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу дистрибутивне трансформаторске станице тс 10/0.4 кв 400кВА, објекат категорије Г, класификациони број 222410 – локални електрични надземни и подземни водови (6%) и број 222420 – локалне трансформаторске станице, на кп.бр. 700/10 К.О. Лепеница и полагање ее нисконапонских кабловских водова за напајање електричном енергијом објекта бр. 2 на истој парцели. Постојећи изграђени објекти се задржавају.

Правила грађења се утврђују на основу Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2010), Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 28/2017) и Друге измене плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 31/2020), по коме се предметна парцела налази у ЗОНИ 1 (производни погони и индустријске зоне) – БЛОК 3, а у КО Лепеница која представља локални центар. Постоји приступ до парцеле-објекта са постојећег пута, односно планиране саобраћајнице Нова 5 на северу локације а посредно преко кп.бр. 700/6 и 700/11 обе КО Лепеница.

Предметна локација се налази у зони шире санитарне заштите изворишта „Сува Морава“ те се морају поштовати услови за заштиту шире зоне санитарне заштите прописани Законом.

Правила грађења која важе за зону 1 – блок 3, а односе се на изградњу предметног објекта су:

Формирање грађевинских парцела у ЗОНИ 1 се реализује препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима и спроводи се пројектом. Свака катастарска парцела која испуњава услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Приступ локацији се може остварити преко планиране саобраћајнице „Нова 5“ на северу локације а посредно преко кп.бр. 700/6 и 700/11 обе КО Лепеница.

Дозвољава се изградња на парцели која има:

- мин. површину од 4000 м² 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 прехрамбена 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 послодаваца да у оквиру пословања или као самосталан објекат изграде вртић за потребе запослених, односно целодневни боравак деце запослених лица, уз обавезно поштовање законских прописа који регулишу наведену област) и др.

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

Новопланиране саобраћајнице су за обострани саобраћај, са коловозним тракама ширине 3.0 м. Имајући у виду обим пешачког саобраћаја у индустријској зони, предвиђају се обострани тротоари ширине 1,5-2,0m (графички прилог). Потребно је резервисати појасеве заштитног зеленила са обе стране саобраћајнице минималне ширине 2,0 m, у складу са графичким прилогом. 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.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоређене су по блоковима:

Блок 3 – мах број нових 10/0,4kV – 2

За потребе прикључења нових потрошача планирана је изградња нових електроенергетских објеката.

За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћени су следећи параметри:

- производни погони и индустријске зоне 1 до 3 KW по запосленом,
- губици електричне енергије 6%,
- јавно електрично осветлење 3%,
- резерва у трафостаницама 10/0,4KV - 20%,
- фактор снаге 0,95,
- фактор једновремености потрошача 0,8,
- већи потрошачи према потребама.

Извор напајања планираних ТС 10/0,4 kV извести из постојеће трафостанице "Владичин Хан" која је предвиђена за проширење капацитета, преласком са трансформације 35/10 kV на 110/35/10 kV и повећањем снаге на 31,5 MVA (у свему према Плану детаљне регулације далековода 110 kV број 1219 ХЕ Врла 3-ТС Врање, корекција увођења у ТС 110/35 kV "Владичин Хан")

У овире блокова 1,2,3 и 4, утврђен је простор заштитне зоне далековода у коме важе посебни услови за намену и изградњу објеката (заштитна зона далековода приказана је на свим графичким листовима), док је грађевинска линија за објекте у односу на регулациону линију на 10 метара удаљености.

У оквиру заштитне зоне далековода дозвољена је изградња паркиралишта, складишта и стакленика уз примену мера заштите од електричног и магнетског поља и мера заштите од могућих удеса. Није дозвољена изградња објеката у којој бораве људи или других садржаја који окупљају већи број људи на отвореном.

Изградњу нових објеката и усаглашавање постојећих обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода извести у свему према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV.

Минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било којег дела стуба далековода буде 12м.

Сигурносна удаљеност планираних објеката 5м у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Према поменутом Правилнику:

- Сигурносна висина је најмање дозвољена вертикална удаљеност проводника, односно делова под напоном од земље или неког објекта при температури +40⁰С, односно при температури -5⁰С са нормалним додатним оптерећењем без ветра.
- Сигурносна удаљеност је најмања дозвољена удаљеност проводника, односно делова под напоном од земље или неког објекта у било ком правцу при температури +40⁰Ц и оптерећењу ветром од нуле до пуног износа.

Услови за пројектовање и изградњу електроенергетске мреже

- Кабловска мрежа 10,0 kV - за напајање трафостаница 10/0,4kV у комплексу су предвиђени каблови типа ХХЕ, Ал, 150 или 240 mm² који ће бити постављени у рову потребних димензија.
- Кабловска мрежа 0,4 kV - уа напајање објеката од трафостанице до главних разводних ормана у објекту предвиђају се каблови ХПОО/ППОО, Ал, пресека 150мм по фази.
- Трансформаторске станице 10/0,4 kV - за напајање потрошача у комплексу предвиђене су монтажне бетонске трафостанице μBTC. Снага кратког споја је $S_k=250$ МВА на сабирницама 10К. Струја земљоспоја на страни 10KV је 300А. За прилаз трафостаницама обезбеђен је приступни пут према прописима. Димензије трафостанице су 5,5 x 4,5 m капацитета 1000 kVA. Јединична снага трансформатора може бити 630 и 1000 kVA што зависи од динамике пораста оптерећења.
- Јавно осветљење - извести са натријумовим сијалицама високог притиска снаге 70 ÷ 400W. Осветљај саобраћајница је у распону 15 ÷ 20 Lx. Паљење и гашење осветлења извести помоћу фоторелеја.

Услови за пројектовање и изградњу водовода

- уз новопројектоване саобраћајнице поставити нове дистрибутивне цевоводе,
- пречници нових цевовода min 150 mm,
- прикључке на постојеће цевоводе пречника 100 mm, 200 mm и 300 mm извести на цевоводе уз пругу Београд – Скопље,
- за технолошке потребе индустријских корисника употребити воде захватањем површинских вода, ако је то икако могуће,
- цевоводе поставити у тротоаре и евентуално у зелене површине,
- прикључке објеката извести преко водомерних шахтова постављених непосредно са унутрашње стране регулационих линија или са унутрашње стране спољних зидова објеката,
- цевоводе опремити хидрантима, затварачима и свим осталим елементима потребним за њихово исправно функционисање и лако одржавање,
- пројектовање и изградњу водоводних инсталација радити у сарадњи и уз надзор надлежног комуналног предузећа.

Услови за пројектовање и изградњу канализације

- кроз новопројектоване саобраћајнице поставити канале фекалне канализације, пречника 200 mm, у прописном паду ка везама на будући колектор и даље ка локацији постројења за пречишћавање,
- На свим преломима траса и нивелета канала, као и на прописаном растојању код правих деоница, поставити ревизионе силазе,
- прикључке везивати за јавну канализацију преко граничних шахтова постављених непосредно иза регулационих линија објеката, а у њима обавезно извести одговарајућу каскаду,
- све одпадне воде које не одговарају стандардном квалитету санитарне одпадне воде подвргнути одговарајућем предходном третману, који ће ефлуент довести на ниво квалитета који прописује надлежно ЈКП,
- пројекте и изградњу канализационих инсталација вршити у сарадњи и уз надзор надлежног комуналног предузећа

Услови за пројектовање и изградњу телекомуникационе мреже

- повезивање подручја у обухвату плана односно повезивање истуреног степена извршити помоћу оптичког кабла постављеног у цеви на прописној дубини од предметног подручја до АТЦ Владичин Хан,

- дистрибутивни телеф. каблови (оптика), капацитета у зависности од броја претплатника,
- завршетак дистрибутивних каблова: орман доње концентрације,
- начин вођења дистрибутивних каблова: канализација са кабловима пречника Ø110mm и Ø40mm, (у складу са достављеним условима Предузећа "Телеком Србија" ад). Уколико коридор пресеца нека од планираних саобраћајница, приликом изградње саобраћајница потребно је поставити PVC или PE цеви прачника Ø40mm, за смештај оптичких каблова.

За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0–5,0m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично).

Пре упуштања у канализацију, обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

До реализације планиране инфраструктурне мреже могућа 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 број 696/26-749 од 06.03.2026.године;
- Телеком Србија – Дирекција за технику – Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број 92334/2-2026 од 02.03.2025.године,
- ЕДС – Огранак Електродистрибуција Врање – Услови за укрштање и паралелно вођење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-94164-26 од 19.03.2026.године са напоменом да изградња није могућа без испуњења додатних услова,
- ЕДС – Огранак Електродистрибуција Врање – Мишљење/Сагласност на елаборат број 8Т.1.1.0-Д-07.06-540057-24 од 05.12.2024.године,
- Министарство заштите животне средине РС, Одговор на захтев за информацију о потреби израде студије процене утицаја на животну средину број 001153098 2026 од 11.03.2026.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 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.

Пре издавања решења о одобрењу за извођење радова неопходно је регулисати правно-имовинске односе 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 решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. 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 решења о привременој грађевинској дозволи 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 - пројекат електроенергетских инсталација израђен од стране “ЕТ ELECTRO TEAM 017” доо из ██████████, број 90-2025 од 08.12.2025.године и пројекат архитектуре израђен од стране радње за архитектонску делатност “САША ЗМАЈ, ██████████, број 4/2026 од 27.01.2026.године, повезани главном свеском.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-3224/2026 од 27.02.2026.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, Уверење за катастарски план водова бр. 956-308-4043/2026 од 12.02.2026.године издате од стране РГЗ РС - Одељење за катастар водова 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, 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 детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 25/2010, 28/2017 и 31/2020), 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.