



Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове
Број предмета: ROP-HAN-18315-LOC-1/2025
Заводни број: IV 350-49/2025-03
Датум: 09.07.2025. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву „DN COMPANY“ доо, [REDACTED], који је поднео пуномоћник Андрија Петрушић из [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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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) и Плана детаљне регулације соларне електране “DN Solar” на територији Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 5/2025), 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 на земљи „DN SOLAR” снаге 990кW са трафо станицом 10/0,4 кV снаге 1000 кVA, све на кп.бр. 3773 КО Прекодолце (17454м²), БРГП соларне електране 4798м², објекат категорије Г, класификациони број 230201 – Објекти и опрема за производњу електричне енергије - соларне електране (99.3%) и БРГП трафо станице 32.45м², објекат категорије Г, класификациони број 222420 – трансформаторске станице (0.07%). На парцели нема изграђених објеката.

Плански основ за издавање локацијских услова је План детаљне регулације соларне електране “DN Solar” на територији Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 5/2025).

У оквиру овог плана дата су правила грађења за следеће намене:

- „А“ - ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ ПРОИЗВОДЊЕ ЕНЕРГИЈЕ;
- „Б“ - ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ;
- „Ц“ - ПОВРШИНА ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ;
- „Д“ - ЈАВНИ ПУТ.

- о Постојећи јавни пут
- о Планирани јавни пут

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

„А“ - Површине и објекти у функцији производње енергије

Врста и намена објеката који се могу градити

Дозвољено је грађење соларне електране на земљи, која ће произведену електричну енергију пласирати у дистрибутивну мрежу

Соларна електрана се састоји од следећих елемената:

- фотонапонских панела;
- инвертора снаге;
- енергетских трансформатора;
- нисконапонских прикључних разводних ормана;
- разводног постројења;
- каблова за једносмерну и наизменичну струју;
- система за праћење (мониторинг);
- прикључног кабла од разводног постројења до прикључења на јавну дистрибутивну мрежу;
- других потребних објеката и инсталација у функцији производње електричне енергије из обновљивих извора енергије – соларне електране.

Компатибилне намене

Нису предвиђене компатибилне намене. Није дозвољена изградња друге врсте објеката осим објеката у функцији соларне електране.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Могуће је путем пројекта препарцелације, формирати једну или више грађевинских парцела у оквиру планиране намене земљишта.

За потребе грађења разводног постројења, трафостанице и других потребних објектата, могуће је формирање посебне грађевинске парцеле.

За грађење, односно постављање електроенергетских објектата (објекти за производњу, трансформацију, дистрибуцију и пренос електричне енергије) може се формирати

грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима.

- минимална површина парцеле која се формира је 500 м², док се максимална површине не прописује.

Положај објекта у односу на регулацију и границе суседних парцела

Положај грађевинске линије дефинисан је графичким прилогом број 4. Плана.

Удаљење грађевинске линије од регулационих линија и граница суседних парцела подразумева минималну дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели. Објекти могу бити више повучени ка унутрашњости грађевинске парцеле.

- грађевинска линија износи минимум 3,50 м од постојећег јавног пута (некатегорисаног пута) и планираног јавног пута.
- грађевинска линија износи минимум 2,50м од границе суседних катастарских парцела.
- грађевинска линија износи минимум 10,00м од државног пута (јавног пута).

У простору између регулационе и грађевинске линије – заштитном појасу (као и границе суседних катастарских парцела и линије грађења), може се поставити линијски инфраструктурни објекат, електроенергетски вод, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и слично као и интерна саобраћајна инфраструктура.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи: максимално 70% .

Највећа дозвољена спратност објекта

- највећа дозвољена висина објекта је II.

Укупна висина зависиће од изабране технологије и испоручиоца опреме, што ће се ближе дефинисати у техничкој документацији.

Услови за изградњу других објекта на истој парцели

Није дозвољена изградња других објеката, осим објеката у функцији соларне електране.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Приступ парцели може бити са једног или више места.

Паркирање возила

- Минимум 2 паркинг места за потребе сервисирања и одржавања објеката на парцели.

Ограђивање парцеле

- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом, а висина је ограничена на 2.20м.

Услови за уређење зелених површина на парцели

Уређење зелених површина планирати тако да висина и запремина врсте зеленила не утиче и угрожава постављену опрему.

- минимални проценат зелених површина који мора бити заступљен на парцели износи 20%.

Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Даје се могућност реконструкције, доградње и адаптације изграђених објеката у складу са параметрима дефинисаним у овом Плану.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Користити стандарна, типска решења за ову врсту објеката (соларни панели, енергетски објекти), па ће коначан изглед зависити од изабране технологије и ближе ће се дефинисати у фази израде техничке документације.

Фазност изградње

Дозвољена је фазна изградња до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа и задовољења технолошких и инфраструктурних потреба.

„Д“ - Јавни пут

Врста и намена објеката који се могу градити

- некатегорисани путеви (саобраћајна инфраструктура)

Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Саобраћајни прикључак за планиране објекте у обухвату плана општине Владичин Хан планира се у источном делу обухвата плана са катастарске парцеле некатегорисаног пута 2095 КО Прекодолце. Ширина овог некатегорисаног пута у обухвату плана је у распону од 8.40м до 9.30м.

У оквиру плана дефинише се и планирани јавни пут у источном делу обухвата плана.

Један део овог пута преузет је из Просторног плана - Уређајне основе за Прекодолце.

Ширина овог дела јавног пута у делу обухвата плана је у распону од 6.50м до 7.75м. Други део овог јавног пута је саобраћајница која се дефинише овим планом. Ширина овог дела јавног пута у обухвата плана је 3.50м.

У оквиру плана дефинише се и планирани јавни пут у западном делу обухвата плана.

Овај јавни пут преузет је из Просторног плана - Уређајне основе за Прекодолце.

Ширина овог јавног пута у делу обухвата плана је у распону од 3.50м до 6.70м.

Правила за изградњу електроенергетске инфраструктуре

У оквиру плана у делу где је намена – површине и објекти у функцији производње енергије (соларна електрана) неопходно је да се на погодном месту обезбеди простор довољних димензија за изградњу разводног постројења, трафо станице и осталих електроенергетских објеката и опреме.

Обезбедити несметан приступ објектима и опреми електроенергетске инфраструктуре.

У складу са чл. 218. Закона о енергетици, заштитини појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

1) за напонски ниво 1 kV до 35 kV;

за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра.

за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;

за самоносеће кабловске снопове 1 метар;

2) за напонски ниво 35 kV, 15 метара.

5. Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала за напонски ниво 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар.

Заштитни појас за трансформаторске станице за напонски ниво 1 kV до 35 kV, 10 метара.

Кроз планско подручје пролази далековод јачине 10кV преко којег ће се извршити повезивање соларне електране на електроенергетску мрежу.

Уколико се приликом спровођења Плана детаљне регулације покаже да Просторним планом или Планом детаљне регулације није дефинисан неки битан параметар, исти се може дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта или приликом издавања локацијских услова на основу општих правила парцелације и регулације.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1982/25-1995 од 07.07.2025.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-448925/2-2022 од 09.10.2024.године,
- Електродистрибуција Србије, Услови за пројектовање и прикључење број Д.10.23-302204/1-23 од 10.07.2023.године, Услови за паралелно вођење и укрштање број Д.10.22-271110/1-25 од 09.07.2025.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за израду плана бр. Д.10.22-381344/2-24 од 27.08.2024. године,
- Електромрежа Србија – Услови број 130-00-УТД-003-1000/2024-002 од 28.08.2024.године,
- СрбијаГас, Услови број 06-07-11/1830/1 од 18.09.2024.године,
- ЈугоросГаз, Услови број 407 од 29.08.2024.године,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за план -пројектовање и прикључење број 1281 од 17.09.2024.године,
- Рател, Обавештење деловодни број 1-01-3491-351/24-1 од 26.08.2024.године,
- РХМЗ, Обавештење 922-3-111/2024 од 28.08.2024.године,
- Републички сеизмолошки завод, број 02-373-1/2024 од 03.09.2024.године,
- ЈВП Србија воде, ВПЦ „Морава“ Ниш – Водни услови број 6912/1 од 04.07.2025.године,
- Завод за заштиту природе Србије – Решење бр. 021-3245/4 од 10.10.2024.године,
- Завод за заштиту споменика културе Ниш – Акт о условима број 1500/2-02 од 26.08.2024.године,
- Министарство одбране РС – Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Обавештење број 14610-2 од 31.08.2024.године,
- МУП РС – Сектор за ванредне ситуације – Одељење у Врању, Услови у погледу мера заштите од пожара 07.10.1 број 217-6427/24-1 од 28.08.2024.године – нема посебних услова,
- Министарство заштите животне средине РС – Обавештење број 003000725 2025 од 14.07.2025.године, **да не постоји обавеза покретања процедуре процене утицаја на животну средину за наведени објект,**

Сви напред побројани услови, односно услови ИЈО из ПДР-а, 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.

Према плану детаљне регулације спроведена је препарцелација код Службе за катастар непокретности и формирана предметна парцела по пројекту препарцелације бр. 60-ПП/24 од 03.04.2025.године, број потврде 350-23/2025-03 од 16.04.2025.године.

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 и 62/2023) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања Решења о грађевинској дозволи неопходно је регулисати правно-имовинске односе у складу са Законом и извршити пренамену земљишта из пољопривредног у грађевинско уколико је потребно или надлежно Министарство не каже другачије .

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 и 62/2023).

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, и то: пројекат електроенергетских инсталација бр. ИДР3773-2025 од јуна 2025.године израђен од стране „United Green Energy“ d.o.o., ул. [REDACTED], [REDACTED], пројекат архитектуре и пројекат конструкције бр. ИДР 05-04/2025 од априла 2025.године израђени од стране „DALKOM“ doo, ул. [REDACTED], [REDACTED], сви повезани главном свеском бр. ГС/ИДР3773-2025 од јуна 2025.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио део горе наведених услова за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 956-308-15410/2025 од 19.06.2025.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-12845/2025 од 02.07.2025.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 и 62/2023), 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 детаљне регулације соларне електране “DN Solar” на територији Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 5/2025), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, 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.