



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

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

Број предмета: ROP-HAN-21791-LOCH-6/2025

Заводни број: IV 350-101/2/2025-03

Датум: 30.12.2025. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву „KIRČI“ доо, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Сунчице Антић 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, 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 Враћа“, 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 индустријског објекта – радионице 2, спратности П+0, категорије објекта В, класификациони број 125102 (наткривене зграде за индустријску производњу-фабрике, хале за монтажу, радионице и др. – 100%), бруто површине 1733,00 м², на кп.бр. **1033/2** (36744 м²) **КО Лепеница**. На парцели постоје изграђени објекти који се задржавају.

Правила грађења се утврђују на основу Плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. Гласник Града Враћа“, број 25/2010), Измена и допуна плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа број 28/2017) и Друге измене плана детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Сл. гласник Града Враћа 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 1.

Предметна парцела 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 на кп.бр. 1033/2 КО Лепеница 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 1“ и „Нова 2“, које представљају део недостајуће инфраструктуре, док је тренутни приступ могућ преко некатегорисаног пута на кп.бр. 1214 и 1215/1 обе КО Лепеница, до привођења намени.

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.

- 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 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 2/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са отворима
- Најмање 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду без отвора

Меродавна висина за одређивање међусобног растојања објеката је висина слемена.

- Дозвољено је оградивање парцела привредних комплекса, према општим условима за оградивање. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује док се врата и капије морају отворати ка грађевинској парцели.
- Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундирања треба дефинисати према одговарајућим геотехничким елаборатима, које је потребно изградити 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

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")

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

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,70m и минималне дужине 4,80m) и положају, у складу са Правилник о техничким стандардима, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Паркинге за тешка теретна возила и теретна возила пројектовати под углом од 45 и 90 степени. Ширине паркинг места од 5m, дужине 11m за средње лако теретно возило и тешко теретно возило, дужине 15,50m за тешка теретна возила са полуприколицом и за тешко теретно возило са приколицом за паркирање под углом од 90 степени. Ширине паркинг места од 5m, дужине 15m за средње лако теретно возило и тешко теретно возило, дужине 19,50m за тешка теретна возила са полуприколицом и за тешко теретно возило са приколицом за паркирање под углом од 45 степени. Саобраћајнице које опслужују ове паркинге пројектовати са ширином коловоза од 7,0m и предвидети их за једносмерно кретање. Паркинге пројектовати од савремених коловозних конструкција.

Нормативи за паркинг места:

привредне делатности - производња / 1 пм на 200m² бргп

привредне делатности - магацини и складишта / 1 пм на 100m² бргп

привредне делатности - управни објекти и продајни простори / 1 пм на 60m² бргп

комерцијалне делатности / 1 пм на 50m² бргп

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 и прикључење број 2224/25-2240 од 25.07.2025.године са напоменом у вези шире зоне санитарне заштите и алтернативним начином решавања отпадних вода;
- Телеком Србија – Дирекција за технику – Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-332390/3-2025 од 24.07.2025.године,
- ЕДС – Огранак Електродистрибуција Врање –Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-331007-25 од 24.12.2025.године,
- ЈВП „Србија воде“, ВПЦ „Морава“ Ниш, Водни услови број 7648/1 од 04.08.2025.године,
- Завод за заштиту природе Србије – Решење 03 број 021-2850/2 од 06.08.2025.године,
- Министарство унутрашњих послова РС - Одељење за ванредне ситуације у Врању - услови у погледу мера заштите од пожара бр. 217-6062/25-1 од 01.08.2025.године,
- Министарство заштите животне средине РС, Одговор на захтев за информацију о потреби израде студије процене утицаја на животну средину број 003320510 2025 од 11.08.2025.године – за планиране радове не постоји обавеза покретања поступка процене утицаја на животну средину,

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 грађевинској дозволи 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 грађевинској дозволи у складу са чланом 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 решења о 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 израђено од стране „PAZZ“ доо из [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], број 39/2025 (главна свеска) и број 40/2025 (пројекат архитектуре) од јуна 2025.године.

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-14602/2025 од 23.07.2025.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, копију катастарског плана водова бр. 956-308-18421/2025 од 21.07.2025.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.