



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ВРАЊЕ
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-VRE-14033-LOCH-2/2026

Датум: 06.07.2026. године

Врање, Србија

ГРАД ВРАЊЕ поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова „КОБРА ГЛОБАЛ“ д.о.о. Лесковац, Матични број: 21730424, ПИБ: 112742122, ул. Раданска, бр. 257, Лесковац, поднетом преко пуномоћника Милоша Салете, ЈМБГ: 1710979102098, Булевар Краља Александра бр. 453, Београд (Звездара), за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ. и 53а.-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19 - др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр. 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС”, бр. 96/23 и 33/26), у складу са Планом детаљне регулације подручја соларне електране „КОБРА“ на делу КО Доње Жапско на територији града Врања (Службени гласник града Врања број 14/2024), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу батеријског система за складиштење електричне енергије „Kobra BESS“, максималне излазне снаге 5.014,00 kW, капацитета 9.600,00 kWh преко постојећег прикључка снаге 9999kW, категорије објекта „Г“, класификационе ознаке 100% - 230201 (електране - објекти и опрема за производњу електричне енергије нпр. хидроелектране, термоелектране за угаљ, нуклеарне електране, електране на ветар), на катастарској парцели бр. 3574/1 КО Доње Жапско, у оквиру Плана детаљне регулације подручја соларне електране „КОБРА“ на делу КО Доње Жапско на територији града Врања. (Службени гласник града Врања број 14/2024).

II ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела број 3574/1 КО Доње Жапско, на којој се планира изградња батеријског система за складиштење електричне енергије, је неизграђена парцела површине од 156.459,00 m², која се налази изван центра насеља Доње Жапско. Предметно подручје се претежно користи за пољопривредну производњу. По северној, источној и јужној граници пролазе некатегорисани путеви (на кп.бр. 3708 и 3707 КО Доње Жапско и кп.бр. 3392 КО Миланово). На предметној локацији нема изграђене комуналне и техничке инфраструктуре. На основу издатих Локацијских услова ROP-VRE-25673-LOC-1/2024 заводни бр. 002427408 2024 08033 004 031 351 160 од 02.10.2024. године и Решења о исправци грешке ROP-VRE-25673-ТЕССОРА-2/2024 заводни бр. 002830658 2024 08033 004

031 351 160 од 04.10.2024. године, дефинисана је фазна изградња објекта. Изградња соларне електране, која је предвиђена Фазом I, је у току, а на основу Решења о грађевинској дозволи ROP-VRE-25673-СПИИ-4/2025 заводни бр. 001836933 2025 08033 004 031 351 143 од 28.04.2025. године. Предмет овог захтева представља Фазу II пројекта.

III ПЛАНИРАНА НАМЕНА: Према Плану детаљне регулације подручја соларне електране „КОБРА” на делу катастарске општине Доње Жапско, на територији града Врања, катастарска парцела бр. 3574/1 КО Доње Жапско има намену:

- делом, опрема за складиштење електричне енергије и остале потребне опреме у функцији соларне електране.

Врста и намена објеката који се могу градити: Дозвољено је грађење објеката за производњу електричне енергије - соларне електране, која ће произведену електричну енергију пласирати у дистрибутивну мрежу.

Соларна електрана “КОБРА” се састоји од следећих енергетских објеката, инсталација и опреме:

- фотонапонски панели одговарајуће снаге,
- инвертори одговарајуће снаге,
- бакарни каблови за једносмерну струју одговарајућег пресека,
- АС каблови напона 0.4 kV и 35 kV,
- комуникациони каблови,
- нисконапонски разводи (сваки развод садржи 1 трансформаторско, 10 изводних и једно доводно поље),
- енергетски трансформатори одговарајуће снаге, коефицијента трансформације 35kV/0.4kV,
- 35 kV разводно постројење,
- систем за мониторинг и
- опрема за складиштење електричне енергије и остале потребне опреме у функцији соларне електране.

Нису предвиђене компатибилне намене, ни изградња друге врсте објеката.

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Положај објекта у односу на регулацију и границе парцеле: Грађевинска линија је удаљена минимално 5,00m од регулационе линије јавних путева; Граница грађења је удаљена минимално 5,00m од границе са суседним катастарским парцелама. Дозвољена грађевинска линија и граница грађења подразумевају дистанцу до које је могуће поставити објекте, инсталације и опрему на парцели, а исти могу бити и више повучени ка

унутрашњости парцеле / комплекса. У простору између регулационе и грађевинске линије (као и границе парцеле и границе грађења), може се поставити интерна саобраћајна инфраструктура, подземни инфраструктурни објекти, подземни инфраструктурни водови, стубови расвете, инсталације система техничке заштите и сл.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле – за површине за соларну електрану, до 70% (при чему се урачунавају површине за постављање соларних панела и хоризонтална пројекција прикључно – разводног постројења, односно електроенергетских објеката и опреме).

Највећа дозвољена спратност објекта: П+0. Укупна висина соларних панела (и пратеће опреме и инсталација соларне електране) зависиће од изабране технологије и испоручиоца опреме. Највећа дозвољена висина разводног постројења је П+0.

Обезбеђивање приступа парцели: Прилази/приступ парцеле соларне електране на јавну саобраћајну површину се могу остварити директно на постојећи некатегорисани пут (улаз/излаз на истом месту или улаз на једном месту, а излаз на другом месту) или индиректно, преко интерних путева у комплексу соларне електране.

Услови за грађење саобраћајног прикључка на јавни приступни – некатегорисани пут:

- у случају грађења два прикључка растојање мора да износи минимум 50 m (мерено између осовине два прикључка);
- прикључак пројектовати приближно под правим углом, управо на осовину пута;
- полупречнике лепеза прикључка утврдити на основу криве трагова меродавног возила, (ватрогасно возило);
- у случају прелаза преко путног канала, део путног канала зацевити према важећим прописима и стандардима.

Паркирање возила: Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине. У комплексу соларне електране, у близини разводног постројења, потребно је обезбедити минимално једно паркинг место за потребе сервисног возила.

Услови за уређење зелених површина на парцели: Не условљава се обезбеђење одређеног процента зелених површина.

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.

Инфраструктурне мреже и објекти - Електроенергетска инфраструктура:

Приликом грађења нове интерне електроенергетске инфраструктуре, поштовати следеће услове:

- планиране електроенергетске водове поставити подземно у рову одговарајуће дубине и ширине, за постављање потребног броја каблова;
- каблови се полажу у отворене кабловске ровове, појединачно или у групама; кабловски ров се испуњава кабловском постељицом; дебљину кабловске постељице дефинисати у техничкој документацији, након израде одговарајућих прорачуна;
- укрштања енергетских каблова истих или различитих напонских нивоа и укрштања енергетских каблова са другим инсталацијама пројектовати у складу са важећом законском регулативом, важећим стандардима (техничким препорукама, правилницима, интерним стандардима) и у складу са правилима струке.

Нови објекти се не могу налазити у зони (испод и/или у близини) надземне електроенергетске мреже, односно морају бити испуњени услови (растојања и сигурносне висине), који су дефинисани важећим законским прописима из предметне области или се део трасе постојеће надземне инфраструктуре може заменити / извести подземном варијантом адекватног типа, а све уз прибављање услова надлежне институције / управљача електроенергетске инфраструктуре.

Од места везивања до разводног постројења 35 kV у оквиру соларне електране, потребно је сагледати могуће правце и предвидети трасе / коридоре (по могућности у регулацији постојећих и/или планираних саобраћајница) за изградњу сопствених водова средњег напона, што ће бити предмет посебног акта.

Све електроенергетске објекте и опрему, у просторну соларне електране изводити у складу са важећим техничким нормативима, стандардима и прописима из предметне области.

Услови и мере заштите природних добара: У обухвату Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја

еколошке мреже Републике Србије.

Мере заштите природе ће се спроводити у складу са важећом законском регулативом из области заштите природе и природних добара.

Услови и мере заштите непокретних културних добара и културног наслеђа: У обухвату Плана, у тренутку подношења захтева, а у поступку израде планске документације није извршена проспекција и валоризација непокретног културног наслеђа, археолошког наслеђа и ратних меморијала.

Мере заштите непокретног културног наслеђа: Није дозвољено оштећење или уништење археолошких налаза.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Ниш и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

У случају открића археолошког наслеђа током извођења грађевинских и других радова, инвеститор изградње у обавези је да обезбеди средства за заштитна археолошка истраживања, заштиту, чување, публикавање и презентацију археолошког наслеђа у зони која је угрожена планираном изградњом.

Након спроведених заштитних археолошких истраживања, инвеститор је у обавези да прибави нове услове - мере заштите од надлежног завода, а који ће се дефинисати на основу резултата спроведених заштитних археолошких истраживања.

V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

- Предмет идејног решења је Фаза 2 у изградњи соларне електране „Кобра“ која обухвата радове на изградњи постројења за складиштење електричне енергије. Батеријски систем је интегрисан у систем соларне електране.
- Батеријски систем садржи 2 батеријска контејнера, димензија контејнера 6058 x 2896 x 2438 mm, тежине максимално 43 t. Доњи рам контејнера се ослања на АБ темељне траке по дужим ивицама и фиксира се за темељ анкерима за бетон. За постављање контејнера потребно је извести две темељне траке по дужим странама контејнера. Траке су дужине 666cm, попречног пресека Б/Х=60/110cm, армиране према статичком прорачуну. Темље извести преко тампон слоја шљунка и слоја подложног бетона, дебљине 10 cm. Горња кота темељних трака је 30 cm издигнута од тла. Дубина фундарања је 80 cm.
 - појединачна снага батеријског контејнера: 2.507,00 kW
 - укупна инсталисана снага батеријских контејнера: 5.014,00 kW
 - номинални капацитет складиштења енергије батеријског контејнера: 5.015,00 kWh
 - укупни инсталисани капацитет складиштења енергије батеријских контејнера: 10.030,00 kWh
- Трансформатора станица је префабрикована, састоји се из 3 дела (NN део, део са трансформатором и SN део) смештена у контејнер димензија 6058 x 2896 x 2438 mm, тежине максимално 23 t.

У трафостаници је уграђен уљни енергетски трансформатор снаге 6600 kVA преносног односа 35/0,8kV.

Доњи рам контејнера се ослања на АБ темељ и фиксира се за темељ анкерима за

бетон.

За постављање контејнера изводи се армирано бетонски темељ коритастиг облика. У нивоу темељне спојнице изводи се плоча димензија 6,10x2,8x0,15 m. Изнад плоче изводе се бетонски зидови висине 105 cm, дебљине 25 cm попречни и 40 cm подужни. У бетонским зидовим формирати отворе за пролаз каблова. Темељ извести преко тампон слоја шљунка и слоја подложног бетона, дебљине 5 cm. Горња кота темељних зидова је 30 cm издигнута од тла. Дубина фундаирања је 90 cm.

С обзиром да се за трансформацију напона са инвертора на прикључно постројење користе уљни енергетски трансформатори у кабловском простору, испод трансформатора извести два преградна зида (д=15 cm) која испод трансформатора формирају уљну јаму.

- Соларна електрана садржи 24 једнаких ПЦС инверторских јединица. Предлаже се инвертор LUNA2000-213KTL-H0 снаге 213 kW. Инвертори се постављају у четири групе од по 6 инвертора. Свака група се поставља на челично постоље I челичне рамове који се испоручују заједно са инверторима.

За постављање инвертора потребно је извести две темељне траке по дужој страни система инвертора. Траке су дужине 253,5cm, попречног пресека В/Н=31/110 cm, армиране према статичком прорачуну. Темеље извести преко тампон слоја шљунка и слоја подложног бетона, дебљине 5 cm. Горња кота темељних трака је 30 cm издигнута од тла. Дубина фундаирања је 80 cm.

- појединачна снага инвертора: 213 kW
- укупна инсталисана снага инвертора: 5.112,00 kW

- Соларна електрана садржи један ДТС трансформатор. Предлаже се Huawei DTS-200KD0. Димензије трансформатора су 900 x 2100 x 1200 mm, максимална тежина 1,3 t.

За постављање трансформатора потребно је извести бетонско постоље димензија у основи 110x140 cm, висине 110 cm. Темељ извести преко тампон слоја шљунка и слоја подложног бетона, дебљине 5 cm. Горња кота темеља је 30 cm издигнута од тла. Дубина фундаирања је 80 cm.

- Каблови:

1. DC каблови:

- повезивање батеријских контејнера са инверторима: H1Z2Z2-K 1x95 mm², Cu, 1500V

2. нисконапонски АС каблови:

- повезивање батеријских контејнера дистрибутивним трансформатором: 3x(XP00-A 1x150mm²), Al, 0.6/1kV
- повезивање инвертора са трансформаторском станицом: 3x(XP00-A 1x150mm²), Al, 0.6/1kV

3. средњенапонски АС каблови:

- повезивање трансформаторске станице са разводним постројењем: 3x(XHE 49-A 1x70/16 mm²), Al, 20/35kV

- Минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 8,86m.

- Број функционалних јединица: Батеријски контејнери (ЕСС)-34,16 m²; Бидирекциони енергетски претварачи (инвертори) (ПЦС) - 12,72 m²; модел LUNA2000-213KTL-H0, произвођача „Huawei“; Трансформаторска станица (СТС) - 18,32 m²; Трансформатор (ДТС) - 1,54 m².
- Укупна површина предвиђена за изградњу је 66,74 m².
- Површина земљишта под објектом је 66,74 m²
- Укупна површина земљишта под објектом (фаза I + фазаII - 64.323,37+66,74 m²) је 64.390,11 m².
- Индекс заузетости је 41,15%.
- Висина објекта: Котејнер бат. инвертора (ЕСС)- 2,90m; Трансформаторска станица (СТС)-2,90m; Батеријски инвертори (ПЦС)- 1,32m; Трансформатор (ДТС)- 2,10 m.
- Планираном систему батеријског складишта се приступа преко интерне сервисне и противпожарне саобраћајнице, ширине од 3,5 m. Саобраћајни приступ парцели и 3 паркинг места код објекта разводног постројења, су обезбеђени Фазом I пројекта соларне електране.

VI УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- Према условима бр. 07.11.1 број 217-4308/26-1 од 16.06.2026. године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Врању, нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, а у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Према Решењу под 03 Бр. 021-2411/2 од 26.6.2026. године, донетом од стране Завода за заштиту природе Србије, Београд, увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода за заштиту природе Србије, установљено је да се предметно подручје не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе, нити је у обухвату еколошког значајног подручја еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи. Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим решењем.
- Према мишљењу о потреби покретања поступка процене утицаја на животну средину бр. 003066316 2026 од 25.06.2026. године, издатом од стране Министарства заштите животне средине РС, пројекат је сврстан у Листи II Уредбе, под тачком 3. Производња енергије, подтачка 7) постројења и/или објекти за складиштење електричне енергије. Носилац пројекта је 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).

VII ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за решење о одобрењу за извођење радова потребно је приложити решење о сагласности на план о управљању отпадом од грађења и рушења, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник

РС“, број 93/2023 и 94/2023-испр.) и чланом 26. став 2. тачка 11) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23 и 33/26).

- Уз захтев за решење о одобрењу за извођење радова потребно је приложити студију о процени утицаја на животну средину, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлуку да није потребно покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, издату у складу са законом о процени утицаја на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине, у складу са чланом 26. став 2. тачка 12) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23 и 33/26) и мишљењу о потреби покретања поступка процене утицаја на животну средину бр. 003066316 2026 од 25.06.2026. године, издатом од стране Министарства заштите животне средине РС.
- Сходно условима у погледу мера заштите од пожара, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.

VIII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе пројектовања и прикључења, по службеној дужности прибављени су следећи услови:

- ВРАЊЕ: МУП - СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ - ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВРАЊУ, ROP-VRE-14033-LOCH-2-HPAP-4/2026;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, ROP-VRE-14033-LOCH-2-HPAP-3/2026;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА: МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ - СЕКТОР ЗА УПРАВЉАЊЕ ЖИВОТНОМ СРЕДИНОМ, ROP-VRE-14033-LOCH-2-HPAP-5/2026;

IX УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

Назив документа:

- Доказ о уплати: републичке административне таксе, накнаде за Централну евиденцију и накнаде за услуге које врши Градска Управа Града Врања;
- Катастарско-топографски план, израђен од стране геодетског бироа “ГЕОПЛАН ПЛУС”, Врање, РГЗ СКН бр. 952-076-16514/2025 од 08.03.2025. године;
- Идејно решење - 0.Главна свеска бр. PZI/0/29/2026 од маја 2026. године, главног пројектанта Милоша Салете, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 L056 12; 2/1.Пројекат конструкције бр. IDR/2-1/29/2026 од маја 2026. године, израђени од стране „ЦееФОР“ д.о.о. Врање, Булевар Ослобођења бр. 103, Београд, одговорног пројектанта Антић Николе, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 C599 05 и 4.Пројекат електроенергетских инсталација бр. IDR/4/29/2026, од маја 2026. године, израђен од стране „ЦееФОР“ д.о.о. Врање, Булевар Ослобођења бр. 103, Београд, одговорног пројектанта Грубор Николе, маст.инж.ел. са лиценцом број 351I08424;
- Решење о грађевинској дозволи ROP-VRE-25673-CPIN-4/2025 заводни бр. 001836933 2025 08033 004 031 351 143 од 28.04.2025. године;
- Списак парцела;

- Изјашњење по примедбама дато од стране главног пројектанта од 04.06.2026;
- Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, бр. Д-10.01-519444/1-22 од 30.11.2022. године;
- Пуномоћје за подношење захтева од 20.03.2024. године.

X Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

XI Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона; извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације; изјаву главног пројектанта који је оверио извод из пројекта за грађевинску дозволу да су сви подаци из тог извода одговарајући пројекту за грађевинску дозволу и да су усклађени са локацијским условима на основу којих је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе, ако та изјава није садржана у изводу из пројекта за грађевинску дозволу; елаборат заштите од пожара; студију о процени утицаја на животну средину, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, односно одлуку да није потребно покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, издату у складу са законом о процени утицаја на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине; решење о сагласности на План о управљању отпадом; доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. и 69. Закона; доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против ове одлуке може се изјавити приговор надлежном Градском већу Града Враћа у року од три дана од дана достављања, таксиран са 680,00 динара административне таксе, уплатом на жиро рачун: 840-742341843-24 са позивом на број 97/27-114-08032, а преко овог надлежног органа кроз Централни информациони систем.

Обрадила: Мирјана Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
 Милош Илић, дипл.правник

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Имаоцима јавних овлашћења,
3. Грађевинској инспекцији,
4. Архиви Градске управе Града Враћа.