



Република Србија

ГРАД ВРАЊЕ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам,
имовинско-правне послове,
комунално-стамбене делатности
и заштиту животне средине

Број: 002866416 2024 08033 004 031 353 018

14.10.2024. године

В Р А Њ Е

Одељење за урбанизам, имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине Градске управе града Врања решавајући по захтеву „БИНТА“ д.о.о., ул. Таковска бр. 9, Врање, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ 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 и 62/23), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“ бр. 3/10), Плана генералне регулације Зоне 3 у Врању – Доње Врање („Службени гласник града Врања“ број 11/22) и Плана детаљне регулације пословно производне зоне Рибинце 1 („Службени гласник града Врања“ број 10/14), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ БРОЈ 766 КО РИБИНЦЕ

Катастарска парцела број 766 КО Рибинце у Врању, налази се у границама Плана генералне регулације Зоне 3 у Врању – Доње Врање, који је усвојен на седници Скупштине града Врања, дана 27.06.2022. године број 350-219/2022-10, и објављен у „Службеном гласнику града Врања“, број 11/22.

Катастарска парцела број 766 КО Рибинце у Врању, налази се у границама Плана детаљне регулације пословно производне зоне Рибинце 1, који је усвојен на седници Скупштине града Врања, дана 15.04.2014. године, број 350-8/14-13 („Службени гласник града Врања“, број 10/14).

Катастарска парцела број 766 КО Рибинце има непосредан приступ на јавну саобраћајну површину, пословну саобраћајницу, тип профила П₁–П₁, регулационе ширине 9,00m (1,50m; 6,00m; 1,50m).

Катастарска парцела број 766 КО Рибинце налази се у оквиру Плана пословно-производне зоне Рибинце 1 у Врању (ПДР 1) где је намена:

- пословно-производна зона - Блок 3 (прерађивачка индустрија малих капацитета, занатска производња, складишта, робно транспортни центри),
- делом појас заштите инфраструктурних коридора.

Предметна катастарска парцела налази се на траси постојећег далековола П10Кв, тако да је делом у обухвату заштитног појаса инфраструктурних коридора.

Претежна намена: објекти за пословање, објекти прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта (отворени, затворени, магацини), робно-транспортни центри.

Могуће компатибилне намене: објекти пословно-услужних делатности, административне зграде, објекти услужно-сервисног карактера, пословно становање као повремено и привремено које

не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру, трговина, угоститељство, услуге, комунални објекти у функцији пословања, сервисни објекти, станице за снабдевање горивом.

Намене које нису дозвољене: стамбени објекти, пословно-стамбени објекти, депонија, објекти за складиштење, третман и поновно искоришћење и одлагање неопасног и опасног отпада.

Паркинг простор

- 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 3,50m) и положају, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013).

- Паркинге за тешка теретна возила и теретна возила пројектовати под углом од 45 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. Саобраћајнице које опслужују ове паркинге пројектовати са ширином коловоза од 7,0m и предвидети их за једносмерно кретање.

- Паркинге пројектовати од савремених коловозних конструкција.

- За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*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 загађених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора – таложника масти и уља, до захтеваног нивоа.

Нормативи за паркирање за поједине намене

У зависности од намене простора, дефинише се паркирање возила. Паркирање возила планира се у оквиру грађевинских парцела изван површине јавног пута, а нормативи су:

- ПРОИЗВОДЊА, ИНДУСТРИЈА, МАГАЦИНСКИ ПРОСТОРИ: 1 ПМ / 200 м² корисне површине;

- ПОСЛОВАЊЕ: 10 ПМ /1000 м²;

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити у боји, што је у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице. Дуж новопланираних саобраћајница предвиђена је изградња тротоара ширине 1,50m, са нагибом од 2% ка коловозу.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

Врста и намена објеката који се могу градити у зони

У оквиру пословно-производне зоне дозвољено је грађење објеката за пословање, објеката прерађивачке индустрије малих капацитета, занатске производње, складишта, робно-транспортних центара.

На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Занатство је заступљено услугама и производњом.

У оквиру зона могуће је градити објекте компатибилне намене:

- пословно-услужни објекти, објекти јавне намене, пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру, објекте за спорт и рекреацију, комуналне објекте у функцији пословања, верске објекте.

У оквиру зона могу се наћи спорт, рекреација, зеленило, тргови, скверови, као и станице за погонско гориво.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Објекти чија је изградња дозвољена на простору плана, према намени и врсти делатности која је у њима планирана, потребно је да задовоље утврђене прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења.

Објекте извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њиховом архитектонском обликовању и просторном уређењу свих слободних површина, посебно у делу према приступним и ободним улицама овог простора.

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена у зони

У зонама није дозвољена изградња следећих објеката:

- стамбени објекти (осим за већ изграђене парцеле);
- стамбено-пословни објекти.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Утврђују се следећа правила парцелације за грађевинско земљиште остале намене:

- грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу директно или преко приступне саобраћајнице;

Услови парцелације за планиране пословно-производне садржаје су следећи:

- минимална површина парцеле 1.500m²;
- минимална ширина уличног фронта 25m.

Пословно-услужна намена као компатибилна намена:

- Најмања површина грађевинске парцеле износи 1200m²;
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи 15m.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Ширине регулација планираних пословних саобраћајница су 9m и 10m.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије.

За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености минимум:

- Пословно-производни и пословно-услужни објекти:
- 10m од регулационе линије државног пута II реда број 132 (P-214);
- 8m од регулационих линија новопланираних саобраћајница.

Планиране комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају уз саобраћајнице, а мање атрактивни или помоћни објекти, у дубини комплекса.

Објекте лоцирати на парцели тако да:

- у пословно-производној зони удаљеност основног габарита (без испада) и линије суседне грађевинске парцеле буде минимално 5,0m.

Најмање дозвољено растојање објекта од бочних суседних објеката треба да износи половину висине вишег објекта, а не мање од 10,0m (за пословно-производне зоне) уз услов обезбеђења минималног трајања директог дневног осунчавања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчавања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Ширина појасева заштите инфраструктурних коридора:

- Далековод 110KV.....30,0m (2x15,0m);

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености:

- Максималан индекс заузетости је 60%;
- Заступљеност зелених површина у склопу пословно-производних функција је минимално 20%.

Највећа дозвољена висина или спратност објекта

- Максимална дозвољена спратност производног дела објекта је П.

Висина објекта не сме прећи висину од:

- висина производног дела условљена је технолошким процесом.

Спратност помоћних објеката је П. Максимална дозвољена висина помоћног објекта је 5m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може се изградити и други објекат исте или компатибилне намене.

Помоћни објекти (гараже, котларнице и слично) условљени су за грађење у склопу габарита производних, пословних, пословно-услужних и других објеката на парцели, за које су наменски везани.

У изузетним случајевима је могуће градити помоћне објекте, који су у функцији главног објекта, на истој грађевинској парцели. Грађење помоћног објекта као другог објекта на парцели, дозвољено изузетно и под одређеним условима утврђеним планом, условљено је на растојању од границе бочне суседне парцеле од мин. 2,5m.

Минимална међусобна удаљеност објекта изграђених на истој парцели/комплексу као и у односу на објекте на суседним парцелама/комплексима треба да износи половину висине вишег објекта, а не мање од 8,0m (пословно-производна зона) односно 5,0m (пословно-услужна зона), уз услов обезбеђења минималног трајања директног дневног осунчања других објеката (мин. половина трајања дневног осунчања), као и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру плана мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

Сви објекти морају имати обезбеђен противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање противпожарног возила.

Део интерних саобраћајница је у рангу градских улица и њихова изградња мора бити у складу са нормативима и стандардима за такву врсте објеката.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцела, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, и треба их урадити од монтажних бетонских перфорираних плоча.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Смештај возила – камиона и радних машина за утовар и истовар (виљушкар и слично) које су неопходне за обављање делатности планиране у склопу пословних, услужних и производних објеката унутар плана, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Паркинг простор се може оформити и у предњем делу парцеле, у оквиру простора између регулационе и грађевинске линије, уколико се постављањем објекта на већој удаљености од регулационе линије не нарушава остварени урбани ред у уличном потезу, блоку.

Енергетска инфраструктура

На плану детаљне регулације тренутно постоје надземни и кабловски водови напонских нивоа од 1 kV до 110 kV. Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних водова 1-400kV је дефинисао сигурносне висине и сигурносне удаљености које износе:

чл.	објекат	Сигурносна висина	Сигурносна удаљеност
105	Приступачни делови зграде	5,0 м	4,0 м
110	Зграде са запаљивим кровом	12,0 м	5,0 м
112	Насељена места	7,0 м	
118	Регионални и локални путеви	7,0 м	за стуб 10 м (изузетно 5 м)

Новопроектовани енергетски каблови 0,4kV и 10 kV су предвиђени у тротоарима будућих улица али се мора водити рачуна код пројектовања и изградње. Полагање енергетског кабла паралелно са зидом или темељем зграде врши се на растојању од најмање 0,3 м.

Појас заштите инфраструктурних коридора обухвата део трасе постојећег надземног вода 110 kV кроз парцеле број: 11633, 11634, 137/1, 137/2, 137/3, 131, 132, 90, 91, 92, 1727, 94, 95, 96 и 97.

Саобраћајница на парцели број 11634 мора бити усаглашена са надземним водом 110kV у смислу минималне сигурносне висине проводника под напоном од које пута која у овом случају износи 7,0m.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА

Планирани производно пословни и угоститељски објекти ће бити прикључени на енергетску инфраструктуру под условом да се изграде трансформаторске станице 10/0,4 kV са припадајућим 10 kV кабловским водовима који ће се напајати из трафостанице 35/10 kV „Врање 1“.

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом максималне висине до до 2,20m (пословно-производна зона), односно 1,60m (пословно-услугна зона), осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања. Ограде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Услови за евакуацију отпада

Обавезно обезбедити простор за судове за одлагање комуналног отпада и контролисано и временски одређено вршити његово одвожење. Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15,0m (максимално ручно гурање контејнера) по равnoj подлози. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3,5m, за једносмерни и 6,0m за двосмерни саобраћај

СПРОВОЂЕЊЕ:

Важећа планска документација на територији града Врања не садржи смернице за изградњу соларних паркова односно не садржи прецизиране услове за директну примену планских докумената. У том случају, у складу са Законом, дозвољена је разрада локација и прописивање услова и параметара кроз израду ПДР-ова или Урбанистичких пројеката.

У складу са **Мишљењем Комисије за планове Града Врања бр. сл.2024-08 од 27.02.2024.године**, „за потребе изградње соларних паркова на површини до 3ха, могућа је разрада локација кроз израду Урбанистичких пројеката, док, када су у питању локације – комплекс на већим површинама, односно преко 3ха, изградњу истих разрадити кроз израду Планова детаљне регулације“.

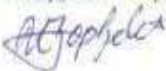
Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Информација о локацији издаје се ради израде потребне пројектно-техничке документације за издавање локацијских услова, грађевинске дозволе и решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи и подзаконским актима који регулишу ову област.

Прилог: Извод из из ПДР пословно-производне зоне Рибнице 1

ОБРАДИЛА

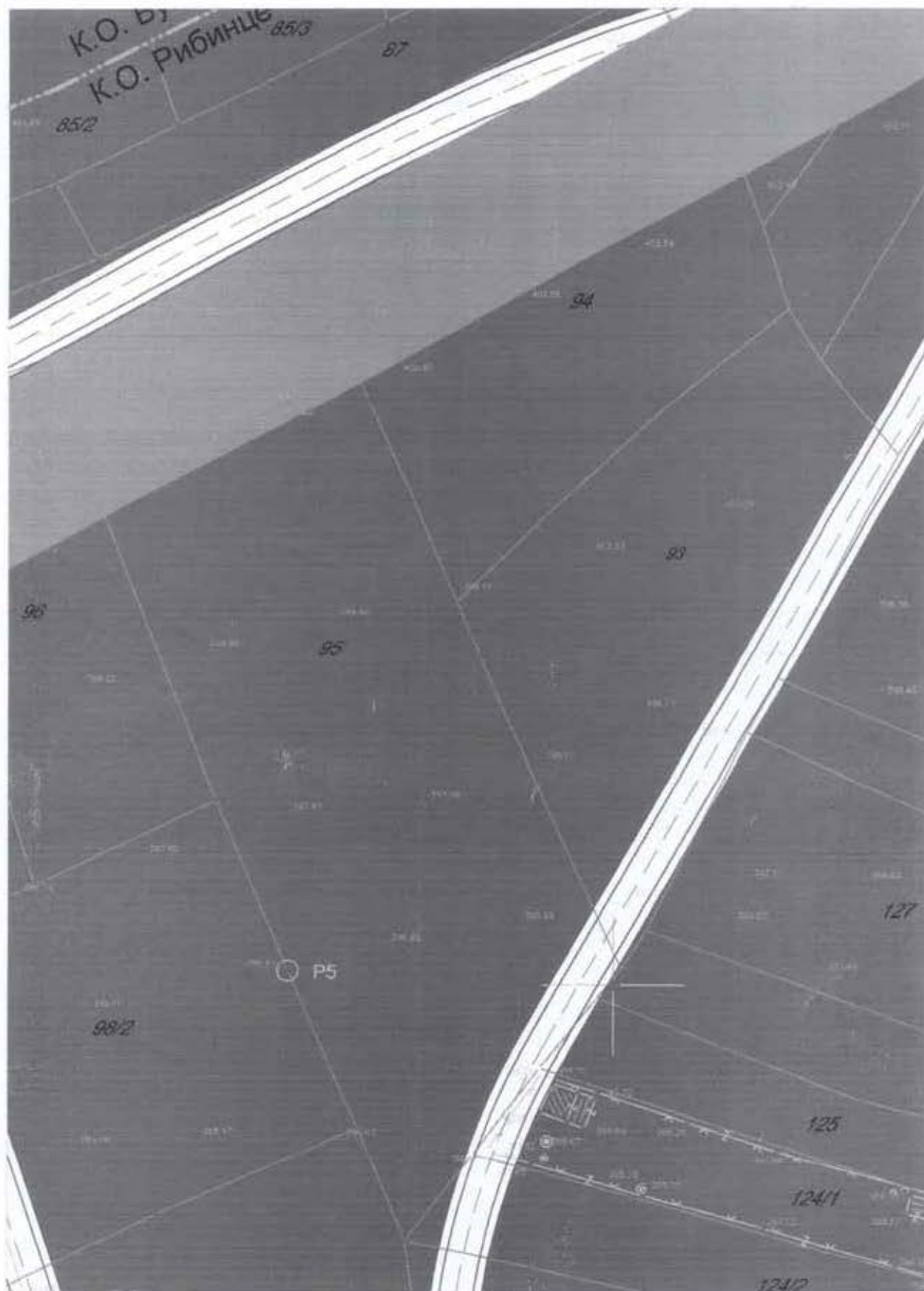
Миријана Ђорђевић дипл.инж.арх.



ШЕФ ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ

Дијана Ђелић дипл.инж.арх.





ЛЕГЕНДА:



ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНА ЗОНА

ПРЕРАЂИВАЧКА ИНДУСТРИЈА МАЛИХ КАПАЦИТЕТА
ЗАНАТСКА ПРОИЗВОДЊА
СКЛАДИШТА
РОБНО - ТРАНСПОРТНИ ЦЕНТРИ



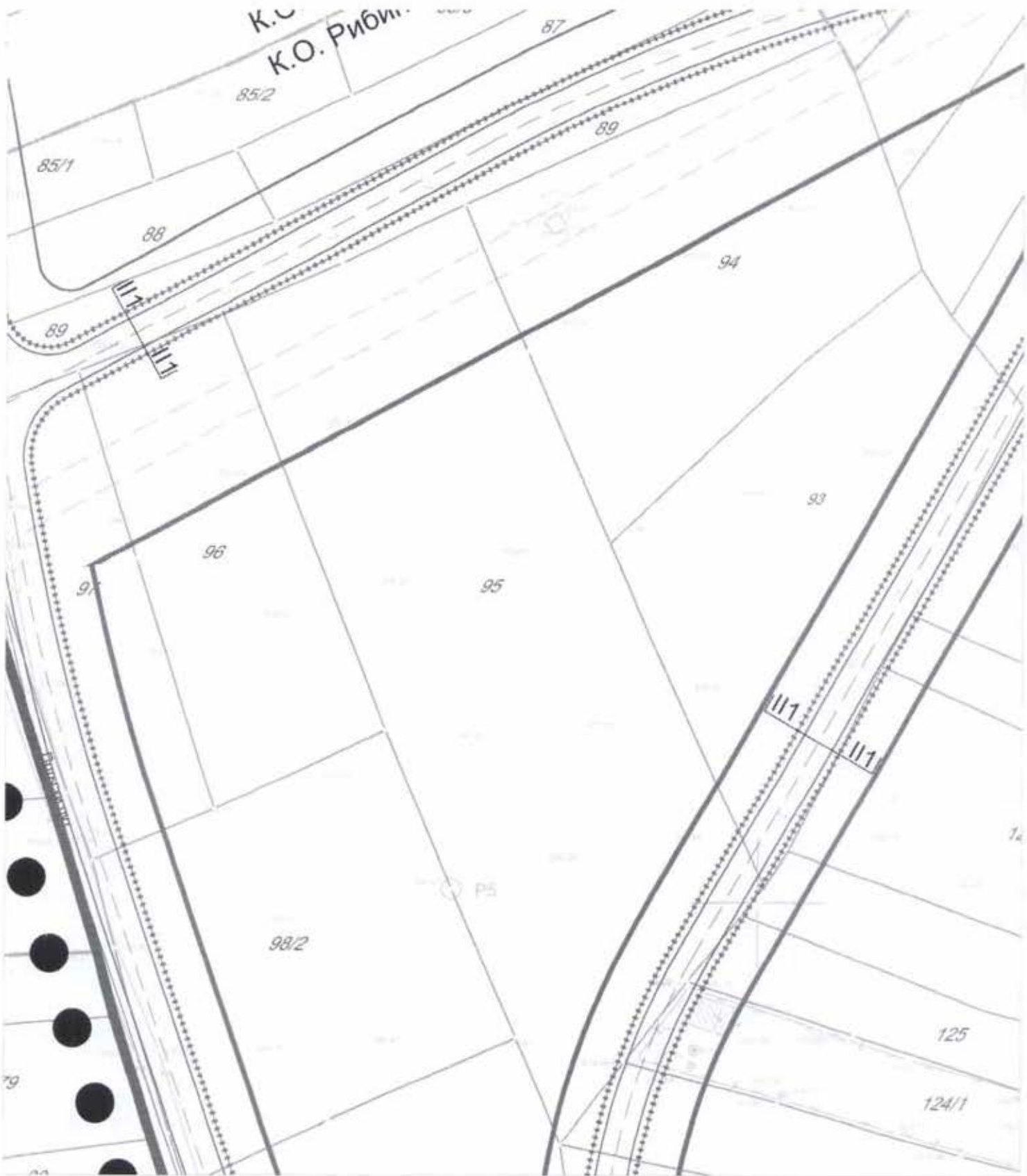
ПОЈАС ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ КОРИДОРА



ПОСЛОВНА САОБРАЋАЈНИЦА



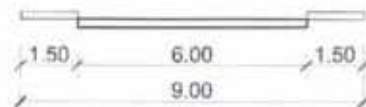
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ РИБИНЦЕ 1 У ВРАЊУ
Р 1:1000



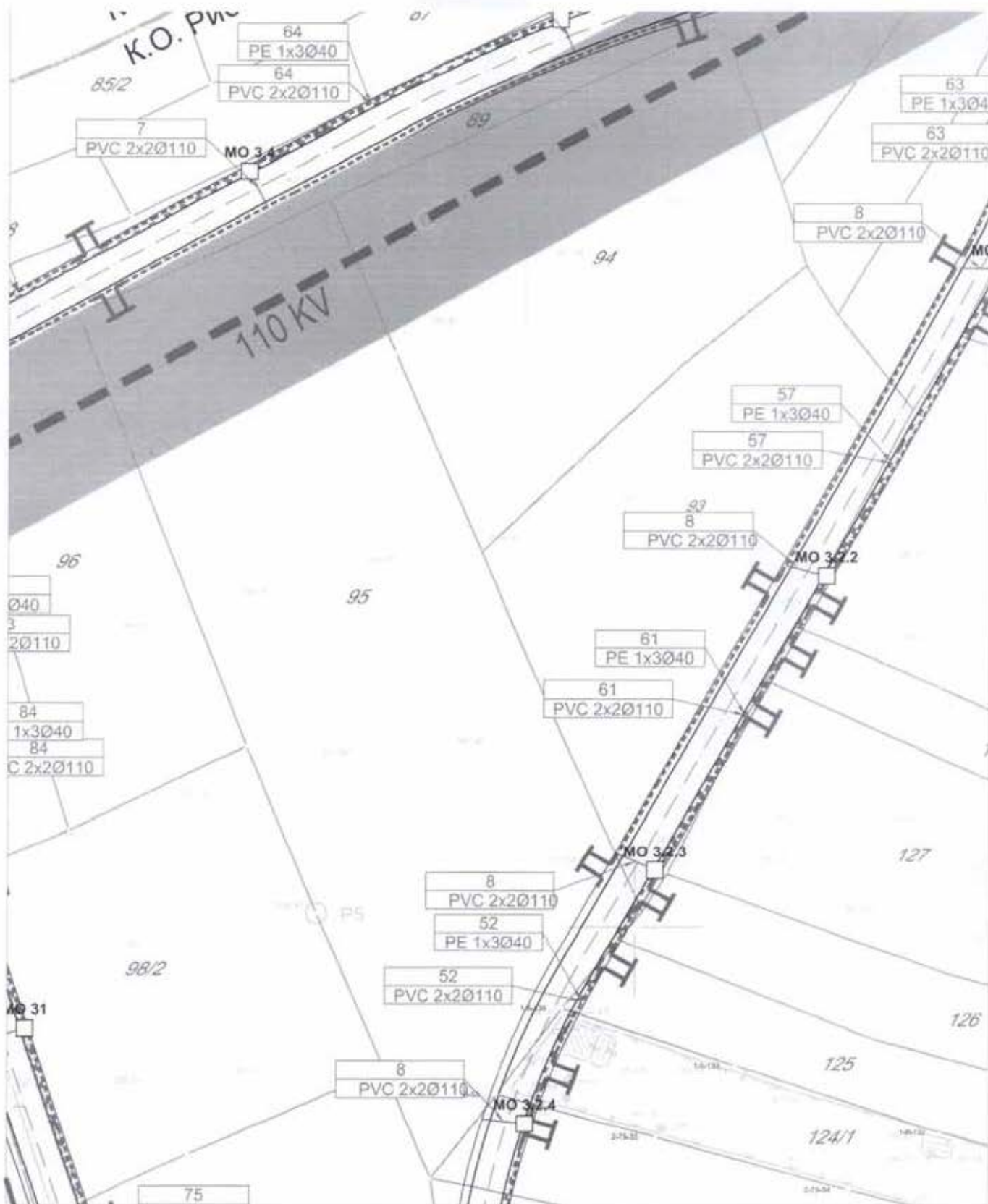
ПОСЛОВНА САОБРАЋАЈНИЦА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ РИБИНЦЕ 1 У ВРАЊУ
P 1:1000



ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

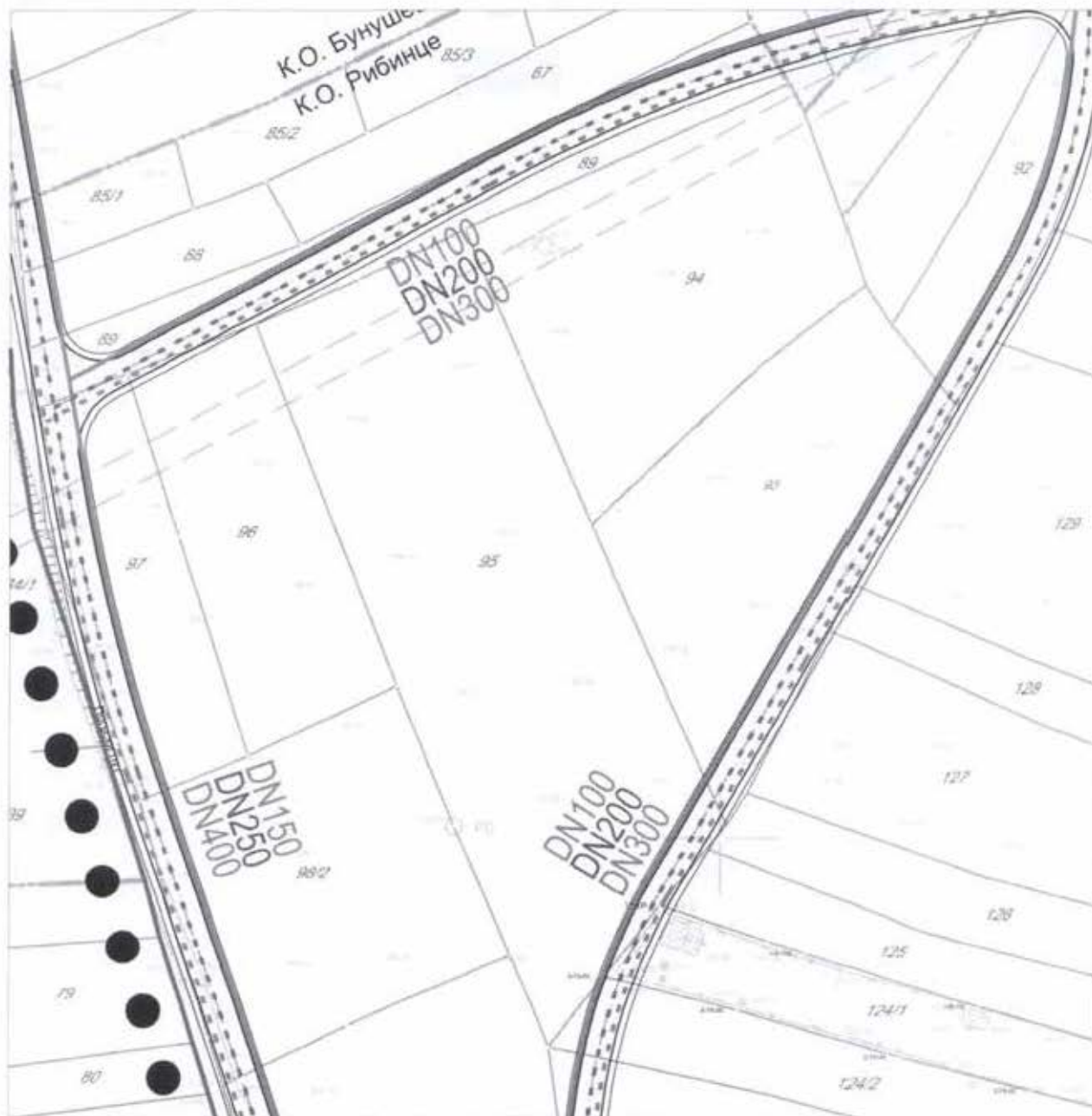
	ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД DV 110 kV
	ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД 10 kV
	ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ВОД 0,4 kV
	ПОЈАС ЗАШТИТЕ ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА
	ПЛАНИРАНА ТРАФОСТАНИЦА 10/0,4 kV
	ПЛАНИРАНИ КАБЛОВСКИ ПРИКЉУЧНИ ОРМАН 0,4 kV

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

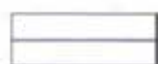
	ПОСТОЈЕЋИ МЕЂУНАРОДНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
	ТРАНСПОРТНА МРЕЖА
	Outdoor MSAN
	МОНТАЖНО МИНИ КАБЛОВСКО ОКНО
	КАБЛОВСКА ТТ КАНАЛИЗАЦИЈА
	АНТЕНСКИ СТУБ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ РИБИНЦЕ 1 У ВРАЊУ
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРЕ
Д 1:1000





ЛЕГЕНДА:



ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД И ВИСИНСКЕ ЗОНЕ



ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА



ПЛАНИРАНА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ РИБИНЦЕ 1 У ВРАЊУ
ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
Р 1:1000