

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА РУМА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ  
Број предмета: ROP-RUM-33071-LOC-1/2024  
Заводни број: 353-297  
Датум: 06.11.2024. године  
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника дипл.прав. Нада Харш и шеф Одељења за урбанизам и грађење Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл. правник по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5- 6/2024-IV од 17.09.2024. године, на основу члана 53а, 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, бр. 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 и др. закон и 09/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 9., 15. и 18. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 6., 8., 11. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим Просторног плана општине Руме ("Сл.лист општина Срема" бр. 07/15), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО " Katago Construction" ПИБ:101339929, МБ:08750475 из Руме, ул. Вука Караџића бр. 42, поднетог путем ДОО «АДВАНСУС» из Руме, законски заступник Милош Стевић из Руме, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**И за изградњу постројења инсталисане снаге 150кВ за производњу електричне енергије из енергије сунца, на крову постојећег објекта бр. 11, на к.п. бр. 148/12 к.о. Марђелос, на основу Просторног плана општине Руме ("Сл.лист општина Срема" бр. 07/15), потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.**

**Категорија објекта: "Г"**

**Класификациони број објекта: 230201**

**Намена објекта:** Инфраструктурни интегрисани објекат – постројење за производњу електричне енергије из енергије сунца (соларни палени) постављени на крову постојећег објекта бр.11, електрична енергија за сопствену потрошњу са делимичном предајом електричне енергије у дистрибутивни систем ДСЕС

**Планирана бруто површина по идејном решењу:**

Надземни постојећи објекат бр. 11 - **900,00м<sup>2</sup>**

Соларни панели - **751,68м<sup>2</sup>**

**Планирана нето површина по идејном решењу: соларни панели - 751,68м<sup>2</sup>**

### **Друго:**

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планирана је изградња постројења - фотонапонске соларне електране у циљу производње електричне енергије за сопствене потребе, са предајом вишка електричне енергије у дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ у даљем тексту). Соларни панели се постављају на кров постојећег помоћног објекта број 11 - гаража. Кров постојећег објекта бр.11 гараже је двоводан, а максималне димензије гараже су 30м x 30м , бруто површине 900м<sup>2</sup>.

Предвиђена инсталисана снага соларне електране износи 150кW.

### **Соларни панели**

Фотонапонски соларни панели се постављају на кров објекта бр.11 користећи типске носаче за монтажу на кровни трапезни лим. Планирани фотонапонски панели су монокристални панели произвођача Lухог типа ECO Line Half cell bifacial M132 називне снаге 660W. Предвиђена је уградња 240 панела, тако да укупна називна снага износи 158 400 Wp. Позиција фотонапонских панела је дата на ситуационом нацрту у графичком делу пројекта.

### **Инвертери**

Предвиђена је уградња 3 инвертера називне снаге 50кW, што одговара инсталисаној снази фотонапонских панела. На ДЦ страну инвертера се доводе фотонапонски нивои одговарајуће снаге и одговарајућег броја како би се задовољили технички захтеви инвертера. АЦ страна инвертера се повезује на разводни орман инвертера који је опремљен у складу са техничким условима Електродистрибуције.

### **Разводни орман**

Разводни орман је предвиђен да буде опремљен компонентама за системску заштиту соларне електране која подразумева прекострујну и пренапонску заштиту на ДЦ страни, прекострујну, пренапонску и диференцијалну заштиту на АЦ страни. Сва опрема разводних ормана ће бити димензионисана у складу са изабраним инвертерима. Разводни ормани ће бити повезани кабловима одговарајућег типа и пресека у постојећи главни разводни орман који се налази у производном погону.

Све према приложеном ИДР-у бр. 23-2/IDR/4 из марта 2023. год, израђеног од стране бироа „Advansys“ д.о.о. Рума, Атанасија Стојковића бр. 160.

## **II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

**Место и адреса радова:** насеље Вогањ, ул. Митровачка бр. ББ/дп.бр. 120

**Број катастарске парцеле:** к.п. 148/12 к.о. Марђелос

### III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

#### Постојећи објекти:

Према листу непокретности бр. 637 к.о. Марђелос, на к.п. бр. 148/12 к.о. Марђелос има евидентираних 11 објекта.

*Објекат бр.1* - Пословна зграда за коју није утврђена делатност-**полуотворена надстрешница**, површине 550m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.2.* - Пословна зграда за коју није утврђена делатност-**гаража**, површине 109m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.3.* - Објекат других делатности-пословни објекат-**тиг инсталација за потребе асфалтне базе са надземним резервоаром**, површине 390m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.4.* - Објекат грађевинарства-**фабрика асфалта-асфалтна база**, површине 859m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.5.* - Објекат других делатности-**интерна пумпа за гориво**, површине 90m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.6.* - Пословна зграда за коју није утврђена делатност-**портирница**, површине 15m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.7.* - Остале зграде-**колска вага**, површине 69m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.8.* - Пословна зграда за коју није утврђена делатност-**гаража**, површине 213m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.9.* - Пословна зграда за коју није утврђена делатност-**управна зграда**, површине 202m<sup>2</sup>, П+0, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.10.* - Објекат других делатности-**бетонска база**, површине 126m<sup>2</sup>, објекат има одобрење за употребу;

*Објекат бр.11.* - **Гаража**, површине 900m<sup>2</sup>, П+0, помоћни објекат има решење о одобрењу за извођење радова.

**Постојећи објекти које треба уклонити:** сви објекти се задржавају

**Планирана намена:** Постројење за производњу електричне енергије из енергије сунца (соларни панели) постављен на крову постојећег објекта бр.11

**Намена простора, зоне, целине:** површине пољопривредног земљишта – постојећи радни комплекс у атару к.о. Марђелос

**Врста радова :** изградња

**Правила за формирање грађевинске парцеле: /**

**Приступ јавној саобраћајној површини:** Директан приступ са парцеле преко постојећег саобраћајног прикључка на јавну саобраћајну површину - улица Митровачка, која је уједно и државни пут бр. 120 (к.п.бр. 119/2 к.о. Марђелос).

**Постојећа комунална опремљеност:** Парцела је комунално опремљена

**Пре издавања грађевинске дозволе власник ЈЕ/НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:**

**Прибавити решење о промени намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, од надлежног органа пре покретања поступка за издавање Грађевинске дозволе, односно Решења о одобрењу извођења радова.**

**Друго: /**

**Урбанистички параметри:**

- индекс изграђености: /

- индекс заузетости: / ИДР-ом се задржава постојећи индекс заузетости

**Највећа дозвољена спратност и висина објеката:** / ИДР –ом се задржава постојећа спратност објекта П+0

**Правила регулације: /**

**Предња грађевинска линија:** на крову објекта бр.11, задржава се постојећа грађевинска линија

**Задња грађевинска линија:** на крову објекта бр. 11, задржава се постојећа грађевинска линија

**Бочне грађевинске линије:** на крову објекта бр.11, задржава се постојећа грађевинска линија

**Остале зграде на парцели: /**

**Нивелација:**

- **кота терена:**  $\pm 0.00$  заштитни тротоар  $\pm 0.00$
- **кота приземља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** објекта бр. 11: +9.55м (из употребне дозволе)

саларни панели: +10.0м

**Мах. Надзидак:** /

**Светла висина просторије: /**

**Отвори: /**

**Испусти на објекту:/**

**Спољно степениште:/**

**Обрада слободних површина:** / ИДР-ом се задржава постојећа организација на парцели, као и зелене површине, на чији се проценат не утиче изградњом постројења за производњу електричне енергије.

**Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: /**

ИДР-ом се задржава постојећа удаљеност објекта.

**Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели): /**

ИДР-ом се задржава постојећа удаљеност објекта.

**Смештај возила:** На сопственој парцели, ван јавног пута.

**Противпожарна заштита:**

Противпожарна заштита обезбедиће се поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија, изградњом саобраћајница према датим правилима, поштовањем важећих правних прописа приликом пројектовања и изградње објекта.

За изградњу објекта користити грађевинске материјале чија ватроотпорност задовољава стандарде и материјале који нису лако запаљиви. На парцели, поред објекта, мора бити обезбеђен пролаз у дубину парцеле за противпожарна возила . Приликом пројектовања и изградње објекта придржавати се законских прописа, посебно Закона о заштити од пожара. Поред тога конструкција објекта мора бити одговарајуће сеизмичке отпорности.

За изградњу објекта за производњу енергије из обновљивих извора енергије (ветар, биогаз, соларна енергија, геотермална енергија, биомаса, депонијски гас, гас из комуналних отпадних вода и др.) и електрана са комбинованом производњом, појединачне снаге до 10 MW, неопходна је сагласност Министарства.

**Заштита околине:** Приликом изградње објекта водити рачуна да се на било који начин не угрози животна средина, коришћење обновљивих извора енергије, се знатно утиче на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине.

**Ограде:** Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20м.

**Приступ објекту:** Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну површину (на јавни, односно на приступни пут), односно обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној). За грађевинску парцелу обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је мин. ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0 m. При обезбеђивању прилаза парцели не дозвољава се затрпавање отворених канала у оквиру коридора јавног/приступног пута. Колске прилазе и укрштања са саобраћајницама зацевити према важећим прописима и стандардима.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар комплекса изводити различитих ширина, у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање.

ИДР-ом се задржава постојећи приступ свим објектима на парцели, као и саобраћајни прикључак.

#### **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: /**

##### **Друго:**

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије (биомаса, биогаз, геотермална енергија) и друге изворе (газ), могу се градити у склопу радних комплекса, како у насељима, тако и ван, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а такође и потребе других корисника конекцијом у јавну дистрибутивну електричну и топлотну мрежу. Енергетски производни објекти који би користили биомасу, биогаз и газ за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију ветра који ће произведену енергију конектовати у јавну мрежу, ван грађевинских подручја, као засебни комплекси, могу се градити на основу урбанистичког плана.

##### **Напомена:**

Ови УТУ се издају само за потребе изградње постројења за производњу електричне енергије из енергије сунца (соларни панели) постављени на крову постојећег објекта бр.11, по катастру непокретности гаража, који чини део постојећег радног комплекса.

Сви објекти бр. 1-11 на парцели су по катастру непокретности легални, иако је делатност радног комплекса и намена постојећих објекта у супротности са Планом, односно налазе се на пољопривредном земљишту али се посматрају као затечени. Планом се даје могућност да постојећи радни комплекси могу да користе обновљиве изворе енергије за сопствене потребе, тј. енергетски производни објекат који би користио сунчеву енергију за производњу енергије а коју ће користити за сопствене потребе. На основу увида у ИДР организација објеката је непроменљива након изградње соларне електране на крову постојећег објекта. Изградњом соларне електране се неће утицати на постојеће урбанистичко-техничке параметре.

Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у бруто површини соларних панела који заузимају површину на крову објекта али не више од бруто површине објекта бр. 11, а у односу на ИДР који је кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

При пројектовању и грађењу објекта придржавати се важећих техничких прописа, норматива и услова који регулишу конкретну област.

#### **IV ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Идејним решењем предвиђена је изградња постројења инсталисане снаге 150кВ за производњу електричне енергије из енергије сунца, на крову постојећег објекта бр. 11, на к.п. бр. 148/12 к.о. Марђелос.

## **V ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:**

**Електродистрибутивна мрежа:** Обавештење бр. 88.1.1.0.-Д-07.-17.-472032-24 од 28.10.2024. године, издато од ДОО “Електродистрибуција Србије” Београд, Огранак Електродистрибуција Рума из Руме.

У складу са чл. 18. став 4. Уредбе о локацијским условима за објекте који су у функцији производње, преноса и дистрибуције електричне енергије услове за пројектовање и прикључење не прибавља надлежни орган у обједињеној процедури, већ прибавља инвеститор у складу са Законом којим се уређује енергетика.

У складу са чл. 16. став 1. тачка 11. и чл. 26. став 1. тачка 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем инвеститор је дужан да уз захтев за исходавање Грађевинске дозволе, односно Решења о одобрењу за извођење радова достави услове за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије у складу са Законом којим се уређује енергетика, а који нису садржани у Локацијским условима.

## **VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Одсек за спровођење обједињене процедуре, Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова прибавио следеће услове:

**Од надлежних органа за послове државног премера и катастра, прибављено:**

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-21454/2024 од 14.10.2024. године
2. Копија катастарског плана водова: 956-302-26821/2024 од 15.10.2024. године

## **VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

**Услови у погледу примене енергетске ефикасности:**

Сви нови објекти који се греју морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

**Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:** Услови у погледу мера заштите од пожара 217-8386/24 од 05.11.2024. године издати од МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица којим се инвеститор обавезује да пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу достави на сагласност пројекте за извођење чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

**Услови мере заштите културних добара: /**

## **Услови промене намене земљишта: /**

**VII** Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-178/24 од 23.10.2024. године израђени од стране Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 23-2/ИДР/0 и 23-2/ИДР/4 из марта 2023. године (Главна свеска и Пројекат електроенергетске инсталације), у pdf и dwg формату, израђено од стране ДОО «АДВАНСУС» ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА РУМА, одговорног пројектанта: Милоша Стевића, маст.инж.ел.и рач. са лиценцом број 351 1016 22, потписано електронским потписом у прописаном формату.

## **УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:**

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто;  
- Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - овлашћење за подношење захтева;- Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози.

**VIII** Ови 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.У случају фазне изградње,локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

**IX** Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

**X** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**XI У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/23 и 94/23) произвођач отпада за објекте категорије Б, В и Г дужан је да сачини План управљања отпадом од грађења и рушења и да исти достави на сагласност надлежном органу, органу јединице локалне самоуправе надлежном за заштиту животне средине. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, привремене грађевинске дозволе и решења о одобрењу извођења радова доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом.**

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Рума у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

**Обрадила**

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

**ДОСТАВИТИ:**

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења:

**Шеф Одељења**

**дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић**