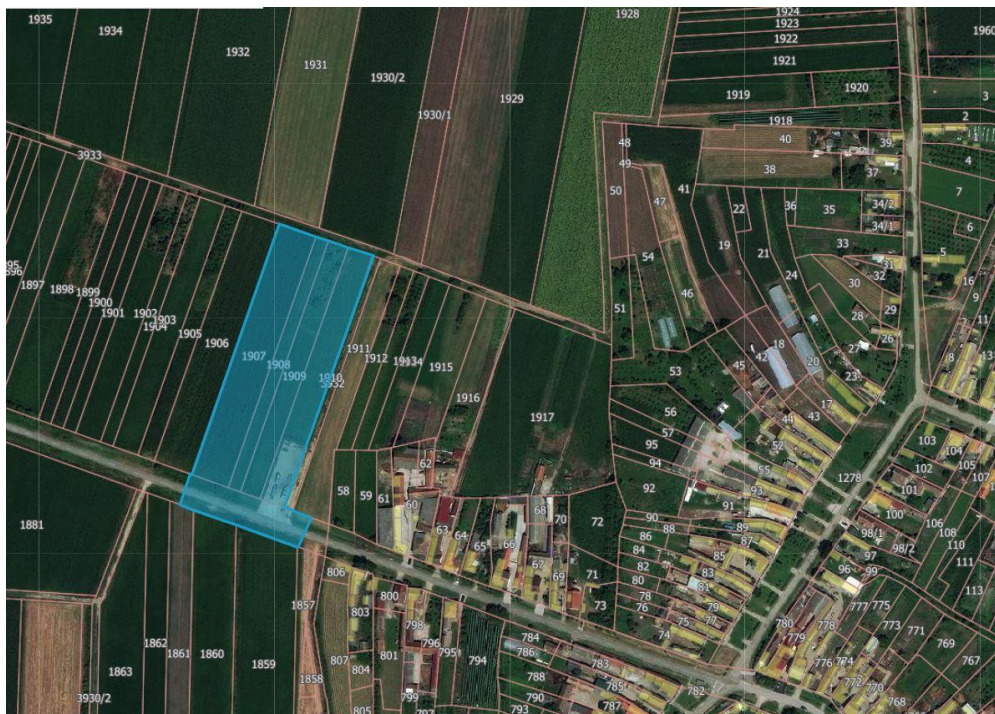




ЈП Завод за урбанизам Шид
Улица Кнеза Милоша 2 / 1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ШИД

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ НА
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА 1907, 1908, 1909, 1910 И
ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3924 У КО ВАШИЦА
- НАЦРТ ПЛАНА -**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх

Овлашћено лице



Радивој Котарлић, дипл.инж.грађ.

Шид, септембар 2024



НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА 1907, 1908, 1909, 1910 И ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3924 У КО ВАШИЦА
НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:	Голубовић Зоран, ул. Вука Караџића 34, Вашица
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ОПШТИНА ШИД, Одељење за урбанизам, комунално - стамбене и имовинско правне послове
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	Јавно предузеће Завод за урбанизам Шид Улица Кнеза Милоша 2 / 1 Шид
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Катарина Дубљанин, дипл. инж. арх. број лиценце: ИКС 200 1286 11
РАДНИ ТИМ:	Наталија Јовановић, дипл. инж. арх. Ивана Николић, маст. инж. арх. Филип Богдановић, дипл. инж.саоб. Мирослав Макевић, дипл.инж.грађ. Милош Стевић, маст. инж.ел. и рач.
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ:	Радивој Котарлић, дипл.инж.грађ.
БРОЈ	05 – 102 / 2024
ДАТУМ:	септембар 2024, Шид



САДРЖАЈ

0. ОПШТИ ДЕО

- 0.1 Извод из судског регистра
- 0.2 Потврда о ПИБ-у
- 0.3 Решење о одрађивању одговорног урбанисте
- 0.4 Изјава одговорног урбанисте
- 0.5 Лиценца одговорног урбанисте

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1.1. Правни и плански основ за израду Плана
- 1.1.2. Извод из планског документа вишег реда
- 1.1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела
- 1.1.4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

1.2. ПЛАНСКИ ДЕО

- 1.2.1. Правила уређења
 - 1.2.1.1. Концепција уређења
 - 1.2.1.2. Опис и критеријуми поделе на карактеристичне зоне
 - 1.2.1.3. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина
 - 1.2.1.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте
 - 1.2.1.5. Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре
 - 1.2.1.6. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели
 - 1.2.1.7. Услови за заштиту животне средине
 - 1.2.1.8. Услови за заштиту непокретних културних добара
- 1.2.2. Правила грађења
 - 1.2.2.1. Правила за архитектонско обликовање објеката
 - 1.2.2.2. Инжењерско – геолошки услови за изградњу објеката
 - 1.2.2.3. Приказ планираних урбанистичких параметара и капацитета
 - 1.2.2.4. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора



2. ГРАФИЧКИ ДЕО

2.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Границе плана

2.1.2. Детаљна намена површина у обухвату плана

2.2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

2.2.1. Детаљна намена површина у границама плана

2.2.2. Регулационо – нивелациони план са инфраструктурном мрежом

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

3.1. Одлука о изради планског документа

3.2. Извод из планског документа вишег реда

3.3. Прибављени подаци и услови за израду Плана

3.4. Прибављене и коришћене подлоге и карте – Катастарско топографски план

3.5. Преписи листова непокретности

3.6. Извештај о обављеном Раном јавном увиду у Нацрт плана



0. ОПШТИ ДЕО



0.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу 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, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Службени гласник РС”, бр. 32/19), одређује се:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

За израду Плана детаљне регулације радне зоне на катастарским парцелама број 1907, 1908, 1909, 1910 и делу катастарске перцеле 3924 у КО Вашица, инвеститор Голубовић Зоран, Вука Карацића 34, Вашица

Катарина Дубљанин, дипл.инж.архИКС 200 1286 11

Пројектант :

ЈП Завод за урбанизам Шид

Улица Кнеза Милоша 2 / 1 Шид

Одговорно лице/заступник:

Радивој Котарлић, дипл.инж.грађ.

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Шид, септембар 2024.године



0.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19),

Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх .

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да је Нацрт планског документа у складу са Законом 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, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23) и прописима донетим на основу Закона
2. Да је Нацрт планског документа (у фази пре стручне контроле) припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога;
3. Да је Нацрт планског документа усклађен са Условима Ималаца јавних овлашћења;
4. Да је Нацрт планског документа усклађен са Извештајем о обављеном раном јавном увиду;
5. Да је Нацрт планског документа израђен у складу са Просторним планом општине Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 9/24).

Одговорни урбаниста:

Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх.
Број лиценце ИКС 200 1286 11

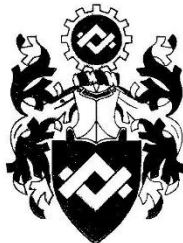
Печат:

Потпис:



Место и датум:

Шид, септембар 2024.године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Катарина Р. Дубљанин

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 03049737511

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1286 11



У Београду,
13. октобра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



1 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



1.1. ОПШТИ ДЕО

За потребе Стручне контроле, Обрађивач (Јавно предузеће Завод за урбанизам Шид) је израдио Нацрт плана, који се састоји из текстуалног и графичког дела.

1.1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни и плански основ за израду Плана, налази се у:

- Закону 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, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилнику о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/19)
- Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)
- Правилнику о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 105/20)
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације радне зоне на катастарским парцелама број 1907, 1908, 1909, 1910 и делу катастарске перцеле 3924 у КО Вашица, инвеститор Голубовић Зоран, Вука Караџића 34, Вашица (“Службени лист општине Шид, бр.4 од 29.02.2024., број Одлуке 011-41/П-24, од дана 29.02.2024.). Саставни део Одлуке о изради Плана је и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну издато од стране Одељења за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове, Служба за обједињену процедуру, заштиту животне средине и планове број 353-32/ IV-05 од 12.02.2024. Саставни део Одлуке је и Мишљење Завода за заштиту споменика културе, Сремска Митровица број 86-07/23-2 од 19.02.2024. године да није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра и иста се уз Одлуку објављује у Службеном листу општине Шид.
- Просторном плану општине Шид („Сл. лист општине Шид“, бр. 9/24)

1.1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Према Просторном плану општине Шид, обухват Плана дефинисан је као Планирана радна зона ван грађевинског подручја насеља, под бројем 13, и као такав означен на Рефералној карти број 1 – „Основна намена простора“.

Извод из ППО Шид („Сл. лист општине Шид“, бр. 9/24)

II ПЛАНСКИ ДЕО

2 ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА



1.4. Грађевинско земљиште

1.4.3. Грађевинско земљиште изван границе грађевинског подручја насеља.

Овим Планом су за грађевинско земљиште изван границе грађевинског подручја насеља одређене зоне кућа за одмор, зоне намењена туризму, спорту и рекреацији, радне зоне, манстирски комплекси, гробља, гранични прелази.

1.4.3.3. радне зоне

Ради обезбеђења просторних услова за изградњу објеката најразличитијих производних и пословних садржаја, ради груписања објеката, односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса могу да утичу на стање животне средине у насељима или су локацијски везани за сировине планиране су радне зоне изван грађевинског подручја насеља.

Организација радних комплекса је омогућена и на постојећем изграђеном земљишту, које се користило као пољопривредна економија или фарма, а у складу са правилима грађења датим овим Планом за радне зоне и прописима и нормама који дефинишу одређену делатност.

Основна правила уређења су следећа:

- морају имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и морају задовољити услове заштите животне средине (земља, вода, ваздух);
- морају имати: прилазни пут до мреже јавних путева према условима и уз сагласност надлежног јавног предузећа за путеве; морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду;
- у оквиру сваке радне зоне, односно комплекса, могу се градити пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни, објекти инфраструктуре и сл.;
- за пословне/радне објекте сопственик мора да обезбеди потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели.

Изградња радних зона вршиће се на основу плана детаљне регулације за нове радне зоне за које није дефинисана регулација (означене на Рефералној карти бр. 1 под бројевима 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 и 29). При изради плана детаљне регулације обавезна је примена смерница за израду одговарајућег урбанистичког плана за радне зоне дефинисаних овим Планом.

1.1.3. ОПИС ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

(Графички прилог бр.2.1.1. Границе плана)

План детаљне регулације обухвата катастарске парцеле 1907, 1908, 1909 и 1910 К.О. Вашица, као и део катастарске парцеле 3924 КО Вашица. Планирана радна зона се налази на пољопривредном земљишту, ван грађевинског насеља Вашица. Са јужне стране планиране радне зоне налази се коридор општинског пута, са ког постоји приступ зони. Са северне и источне стране комплекс се граничи са земљаним путевима на кат. пар. бр. 3933 и 3932 КО Вашице.



На основу извода из листа непокретности, земљиште у обухвату Плана је приватној својини. Површина јавне намене на простору у обухвату Плана чине површине општинског пута Вашица – Илинци.

Табела 1: катастарске парцеле обухваћене обухватом Плана

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА У КО ВАШИЦА					
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ					
к.п.бр.	цела	део	опис	власништво	П (h/a/m ²)
1907	х		Пољопривредно земљиште, њива 2. класе	Приватна својина Несванулица (Милан) Раде	0.53.84
1908	х		Пољопривредно земљиште, њива 2. класе	Приватна својина, Савић (Антун) Славица	0.17.96
1909	х		Пољопривредно земљиште, њива 2. класе	Приватна својина, Голубовић (Милорад) Зоран	0.28.74
1910	х		Пољопривредно земљиште, њива 2. класе	Приватна својина, Голубовић (Милорад) Зоран	0.36.17
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
3924		х	начин коришћења – некатегорисан пут	јавна својина, Општина Шид	(у обухвату) 0.24.10 (укупно) 3.49.87
Укупна површина обухвата Плана					1.60.81

1.1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

(Графички прилог бр.2.1.2. Детаљна намена површина у обухвату плана)

Подручје у обухвату плана се налази у катастарској општини Вашица. Увидом у електронску базу катастра непокретности катастарске парцеле 1907, 1908, 1909 и 1910 КО Вашица припадају пољопривредном земљишту и претежно су њиве друге класе. У оквиру пољопривредног земљишта, не постоје затечена пољопривредна домаћинства, простор је неизграђен.

Катастарска парцела 3924 КО Вашица је парцела површине јавне намене. Парцела је у власничком статусу јавна својина Општине Шид, док је начин коришћења земљишта – некатегорисан пут.

У обухвау плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

- Саобраћајнице;

Површине осталих намена су:

- Пољопривредне површине;



Фотографије 1 и 2 – Постојеће стање - ограда на к.п.бр. 1910 КО Вашица и околно пољопривредно земљиште

Према Просторном Плану општине Шид („Сл. лист општине Шид“, бр. 9/24) простор се налази изван грађевинског подручја насеља. Предметно подручје се налази на ободу насеља Вашица, ван урбане целине, а према постојећем режиму коришћења земљишта околних функција, издвајају се следеће зоне:

- Пољопривредно земљиште

Функције које тангирају приступне саобраћајнице радној зони су:

- Пољопривредно земљиште



Фотографија 3 - ортофото снимак локације са означеним обухватом Плана (извор ГеоСрбија)

Обухват планиране радне зоне налази се западно од насеља Вашица и има приступ на јавну саобраћајну површину – општински пут на катастарској парцели број 3924 КО Вашица



ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Геосаобраћајни положај радне зоне је веома повољан јер се она планира непосредно уз општински пут према насељу Илинци, и чини део к.п. број 3924, у КО Вашица.

У погледу рељефа, предметни простор је углавном раван. Надморска висина на посматраном простору креће се од 82,96 m до 83,96 m.

Површинску хидрографију овог простора представља каналска мрежа, која служи за одводњавање сувишних вода са овог подручја.

Што се тиче климатских карактеристика, најниже средње месечне вредности температуре ваздуха забележене су у јануару -2,2°C, највише у јулу 20,9°C, док је просечна средња годишња 11,0°C.

Годишња висина падавина износи 686 mm од чега у вегетационом периоду падне око 55,56%, максимум је у јулу (78 mm) док је минимум у октобру (24 mm). Средњи годишњи број дана са снежним падавинама је 39%.

Предметни простор се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°MCS, тако да турсност овог подручја не представља ограничавајући фактор за организацију простора и градњу на њему, уз поштовање одговарајућих законских прописа.

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У обухвату Плана налазе се следећи водови и објекти:

Саобраћајна инфраструктура

Локација предвиђена за смештање радних садржаја намењених пословању трговини и поправкама моторних возила, је са јужне стране наслонена на пут Вашица – Илинци (пут ка граници са Републиком Хрватском).

Са источне и северне стране се наслања на некатегорисане путеве (к.п. број 3932 и 3933, КО Вашица. Предметни комплекс - планирана микролокација радне зоне је оивичен са три регулационе линије, према јавним површинама два некатегорисана пута и међунасељском саобраћајницом, док се пољопривредно земљиште налази са западне стране (к.п. бр. 1906, КО Вашица).

На посматраној локацији је од саобраћајних површина (инфраструктуре) изграђен плато - ћуприја преко канала према путу ка Илинцима, која је у функцији приступа планираним радним садржајима и пољопривредном земљишту. С обзиром на стање саобраћајне инфраструктуре потребне су одговарајуће мере (изградња, реконструкција) за комплетно опремање саобраћајном инфраструктуром (приступна и унутрашње саобраћајнице, са прописно израженим радијусима скретања, паркинзи за путничка и теретна возила, као и манипулационе површине, као и сви остали потребни елементи), која ће општинским путем повезивати све парцеле радне зоне са суседним општинама као и границом са Републиком Хрватском. Приступ са пута Вашица – Илинци је потребно обезбедити за сваку од парцела у обухвату Плана. Алтернативни приступи парцелама могу бити предвиђени са некатегорисаног пута на парцели 3933 КО Вашица.

За формирање садржаја путне инфраструктуре, на предметној локацији постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи који ће омогућити функционално саобраћајно повезивање унутар комплекса, а такође и омогућити квалитетну и безбедну везу са окружењем преко јавног прилазног пута.

С обзиром на све наведене услове, локација планиране радне зоне нема препрека за формирање планираних садржаја.

Водопривредна инфраструктура

Предметни простор је неизграђен, од комуналне хидротехничке инфраструктуре постоји изграђена само водоводна мрежа.



На водоводни систем који се снабдева водом из изворишта "Батровци", а у ингеренцији је ЈКП "Водовод" - Шид, прикључена су следећа насеља: гранични прелаз Батровци, Вашица, Илинци, Шид, Беркасово, Гибарац, Бачинци, Кукујевци, Ердвик и Бингула.

Евакуација отпадних вода у насељима Општине се и даље врши преко непрописно изведених септичких јама и нужника, чиме се непосредно угрожава животна средина и здравље људи.

Одвођење атмосферских вода у насељима ван Шида решено је отвореним каналима положеним уз уличне саобраћајнице са уливом у најближе реципијенте, водотоке, депресије на периферији насеља или непосредно у мелиоративне канале.

Електроенергетска инфраструктура

На планском простору нема изграђене електроенергетске инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

Гасоводна инфраструктура

На планском простору нема изграђене гасоводне инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

Телекомуникациона инфраструктура

Осим постојећег телекомуникационог кабла у коридору пута, на планском простору нема изграђене телекомуникационе инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираног корисника.

Озелењеност простора

У путном коридору пута налазе се травне површине и појединачна стабла. Остали простор чини пољопривредно земљиште.

Стање животне средине

Квалитет животне средине на предметној локацији и у непосредној околини је делимично деградиран, јер се у непосредној близини налази грађевинска зона, за индивидуално становање, као и некатегорисани путеви, којима се креће пољопривредна тешка механизација и машине, који представља деградациони пункт околине (аерозагађење, бука и сл).

Заштићена природна и културна добра

На простору обухваћеном Планом нема заштићених природних добара, као ни оних који су предложени за заштиту.

На простору обухваћеном Планом нема заштићених нити евидентираних културних добара.

1.2. ПЛАНСКИ ДЕО

1.2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.2.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Општина Шид је захваљујући значајним просторним предиспозицијама, препознала могућност даљег развоја у области развоја малих привредника, и њихове потребе да употпуне пословно - производни и трговинску понуду у оквиру индустрије и привреде, тако да је за ову намену планирана и подржана иницијатива МЗ Вашица и Инвеститора, да искористи ову просторну целину, за планирано пословање у које спада и ова радна зона.



Геосаобраћајни положај планиране радне зоне има погодност за коришћење јер се налази на путу који води до суседног насеља и границе са Републиком Хрватском.

Одговарајућим функционалним и технолошким решењима (решење функционисања саобраћајних токова) у оквиру радне зоне, омогућава се формирање функционалне целине планиране намене.

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора у обухвату Плана засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора, у складу са створеним условима и природним вредностима, рационалном и одрживом коришћењу земљишта, заштити и одрживом коришћењу природних и непокретних културних добара и заштити животне средине.

Циљеви уређења и изградње предметног простора јесу да се створе плански услови за његову реализацију, утврди концепција уређења простора, основна намена површина, регулациона и нивелациона решења јавних саобраћајница и комуналне инфраструктуре, као и други услови за изградњу објеката и уређење простора обухваћеног Планом.

Из овако дефинисаних циљева проистичу и основни програмски елементи за потребе израде плана:

- промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско;
- дефинисање зоне општинског пута;
- дефинисање саобраћајног прикључења сваке од парцела радне зоне на међунасељски пут према насељу Илинци, уз поштовање параметара прегледности и безбедности приликом прикључења из комплекса на јавни пут;
- дефинисање прикључака на јавну комуналну инфраструктуру као и правила за изградњу објеката инфраструктуре;
- дефинисање услова за уређење и изградњу у радној зони и зони општинског пута;
- дефинисање и спровођење мера заштите животне средине;
- директно спровођење Плана на простору обухвата Плана

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја са структуром основних намена у обухвату Плана, подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала и уважавање постојећих ограничења подручја, у складу са новим захтевима и потребама корисника простора.

Планом се предвиђа дефинисање правила уређења и грађења за формирање радне зоне у рубном делу насеља, уз јавну саобраћајницу (општински пут), као и стварање планског основа за заштиту простора, уз поштовање важећих правилника, стандарда и прописа који регулишу предметну материју.

1.2.1.2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ

Концептом Плана предвиђено је да се на овом простору формира радна зона са свом потребном инфраструктуром, која би задовољила потребе делатности која ће бити заступљена, (могућност



грађења пословних, производних, складишних и других објеката и садржаја), који неће имати негативан утицај на животну средину и простор у окружењу.

Према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама простор обухваћен Планом је подељен на следеће зоне:

- радна зона (зона радних садржаја);
- зона општинског пута (коридор пута, сервисна и приступна саобраћајница);

1.2.1.3. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА, СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Графички прилог бр. 2.2.1. - Детаљна намена површина у границама плана

У предметном обухвату, предложене су две зоне:

Радна зона на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља

На предметном простору планира се формирање савремене, уређене и опремљене зоне радних садржаја, на укупној површини од око 1.60.81 ha. Формирање грађевинске парцеле за будуће радне садржаје комплекса, вршиће се на основу одговарајућег пројекта препарцелације, када буду дефинисани сви садржаји простора, и конкретне потребе.

У оквиру радне зоне могућа је изградња следећих садржаја:

- производних погона (занатске и друге компатибилне делатности);
- производни погон мале привреде, малог и средњег предузећа;
- стоваришта, складиште и магацини;
- логистички центар (шпедиција, услужно складиштење, сервис, итд.);
- сервис или други услужни комплекс;
- трговинска делатност;
- комерцијална делатност;
- помоћна и сервисна служба;
- објекти са смештајним капацитетима апартманског типа

Планирани радни садржаји не смеју бити загађивачи који би на било који начин могли имати негативан утицај на околину, на пољопривредно земљиште на које се радна зона директно наслања, као и на грађевинско подручје Вашице.

У склопу парцела намењених за радне садржаје треба формирати и уредити зелене површине, у виду форми пејзажних групација декоративног дрвећа и шибља и травњака око објеката, паркинга, платоа



и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима, с тим да је минимални степен озелењености 30% површине парцеле.

Компатибилне намена су: трговина, угоститељство, занатство и услуге, комерцијалне делатности, бензинске и друге пумпне станице. Одабир делатности мора бити такав да саобраћајне, или било које друге потребе које проистичу из појединачне делатности, не ремете основне функције зоне, као и ближег и ширег суседства. Делатности компатибилних намена у капацитетима који имају било какве утицаје на животну средину, нису дозвољене.

Зона општинског пута

Планираном ширином приступних саобраћајница у зони радних садржаја, као и планираним инфраструктурним опремањем, свакој од парцела унутар радне зоне омогућиће се како адекватан саобраћајни приступ, тако и могућност веома једноставног прикључка на све видове инфраструктуре.

Регулационо - нивелациони елементи саобраћајница, су прецизније дефинисани графичким прилозима који су саставни део овог Плана. За постојеће саобраћајнице, регулације улица и коте нивелете биће преузете из важећих планских докумената.

Регулационе линије су усклађене са постојећом матрицом.

Компатибилне намене су: мреже и објекти инфраструктуре, паркинг површине, зелене површине и други објекти и површине јавне намене. Минимални степен комуналне опремљености за функцију радне зоне су приступне саобраћајнице, електрична енергија, водовод и канализација.

Да би се створили трајно бољи услови за прихватање атмосферских вода, као и за снижавање нивоа подземних вода, потребно је извршити реконструкцију постојећих канала, у смислу продубљивања, тј. спуштања дна канала на нижу коту.

Предмет овог Плана није изградња јавне инфраструктуре.

БИЛАНС ПОВРШИНА

број	намена	кат. пар. бр.	површина	проценат у обухвату плана
1	Радна зона	1907, 1908, 1909, 1910 КО Вашица	1.36.71	85%
2	Зона општинског пута	3924 КО Вашица	0.24.10	15%
УКУПНО			1.60.81	100%



1.2.1.4. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Планом је предвиђена Зона општинског пута, она представља коридор општинског пута који је дефинисан Просторним планом општине Шид, и у овој зони није предвиђено ширење регулације.

Саобраћајним решењем предвиђен је приступ радној зони организован тако што се задржава и реконструише постојећа јавна површина на катастарској парцели 3924 КО Вашица, која је у власничком статусу државна својина Општина Шид, начин коришћења земљишта – некатегорисан пут. У циљу остваривања ширине путног појаса адекватног за пролаз великих транспортних возила могуће је повећати ширину путног појаса на највише 10м, како је предвиђено и Просторним планом општине Шид за општинске путеве (Табела бр. 38: „Елементи државних и општинских путева“, у оквиру текстуалне документације Просторног плана општине Шид). Са наведене јавне саобраћајница, потребно је омогућити адекватан приступ свим парцелама у обухвату Плана.

1.2.1.5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Предмет Плана детаљне регулације није изградња јавне инфраструктуре, она ће се градити у свему према условима из Просторног плана општине Шид, као и условима Ималаца јавних овлашћења, који су издати за потребе овог Плана и саставни су део пројектне документације.

У складу са техничким условима издатим од стране Ималаца јавних овлашћења, а приложених у оквиру Документације овог Плана, предвиђено је следеће:

Саобраћајна инфраструктура: Колско - пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из јавног предузећа које газдује јавним грађевинским. Колски прилаз мора бити минималне ширине 3,5m а пешачки прилаз минимално 1,5m.

Електроенергетска мрежа и објекти: У обухвату Плана, према условима надлежног предузећа, нема изграђених електроенергетских објеката. Изградња нових електроенергетских објеката 20kV и 0,4kV планира се у складу са захтевима будућих корисника система.

Телекомуникациона мрежа и објекти: Неопходно је планирати заштиту постојеће телекомуникационе инфраструктуре и њено измештање уколико то наложе околности. Телекомуникациони каблови се полажу у зони регионалних и локалних путева, па је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све будуће саобраћајне коридоре, са обе стране саобраћајница, без обзира на ранг пута.

Гасоводна мрежа и објекти: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса.

Водоводна мрежа и објекти: У насељу Вашице од комуналне хидротехничке инфраструктуре постоји изграђена само водоводна мрежа. У путном појасу поред катастарских парцела које су у обухвату плана, постоји изграђена водоводна мрежа.

Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза



регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење објеката на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

У склопу радне зоне потребно је предвидети сепаратно сакупљање и пречишћавање свих врста вода и упуштање у водотоке под претходно изнетим условима за квалитет. Упуштање примарно третираних технолошких вода у јавну канализациону мрежу могуће је само након изградње ППОВ (постројење за пречишћавање отпадних вода), под условом да исте не смањују лимитирани излазни квалитет и уз сагласност власника ППОВ. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем, обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Комунални отпад: На парцели предвидети место за одговарајуће посуде (контејнере) капацитета 1,1м³ у које би се одлагао само комунални отпад у броју који би оптимално подмирио потребе за одлагањем комуналног отпада, као и неометан прилаз камионима за одношење смећа.

1.2.1.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Према Решењу о условима заштите природе, издатом од стране Покрајинског завода за заштиту природе, у обухвату предметног Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нема утврђених еколошки значајних подручја, коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже.

- У току спровођења и реализације Плана у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети и реализовати следеће мере заштите животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана:
- На граничном делу радне зоне према другим просторним целинама, планирати подизање вишеспратног заштитног зеленила, у циљу очувања биодиверзитета и квалитета животне средине;
- Минимални проценат озелењених површина треба да износи 30%;
- Зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације;
- Простор за подизање заштитног зеленила резервисати на локацијама на којима се најефикасније смањује утицај загађења, осветљења и ширење буке;
- Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;
- Озелењавање површина треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима како би се остварио максималан ефекат озелењавања;



- Не планирати примену инвазивних врста за озелењавање;
- На граници предметног простора са околним ораницама пожељно је избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака;

1.2.1.7. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У контексту заштите квалитета животне средине примениће се адекватне превентивне и санационе мере и активности. Заштита природних ресурса ће се обезбедити рационалним водоснабдевањем, сакупљањем и пречишћавањем отпадних вода до прописаног квалитета пре упуштања у реципијент, формирањем заштитног зеленила, адекватним одлагањем комуналног отпада и др.

За предметни План, надлежни орган – Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове општине Шид, издао је документ којим се потврђује да се не приступа изради Стратешке процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и /10), у вези са чланом 46 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 26. Одлуке о општинској управи општине Шид („Сл. лист општине Шид“ број 7/17 и 26/19).

Према Решењу о условима заштите природе, издатом од стране Покрајинског завода за заштиту природе дати су следећи услови за заштиту животне средине:

- Очување квалитета земљишта остварити планирањем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- Планирати одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;
- Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:
- квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућих предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника брзоталожних примеса) пре упуштања у реципијент;
- За потребе израде бунара Инвеститор је дужан да у складу са одредбама члана 34. Закона о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“ број 101/2015, 95/2018 – др. закон



- и 40/2021), поднесе захтев Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинсарство и саобраћај за добијање Одобрења за извођење примењених хидрогеолошких истраживања;
- Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену техничких мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон) који се односи на предузимање мера за максимално могуће смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стациониране и покретне изворе загађивања;
 - Планирати управљање отпадом у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др.закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
 - За потребе реализације предметних активности, имати у виду захтеве Уредбе о критеријумима за одређивање активности које утичу на животну средину према степену негативног утицаја на животну средину који настаје обављањем активности, износима накнада („Сл. гласник РС", бр. 86/2019 и 89/2019), узевши у обзир чињеницу да је одредбама ове Уредбе прерада живинског меса (сектор С, 10.12) капацитета већих од 50 t меса на дан класификована међу делатностима које имају велики утицај на животну средину, а капацитета мањих од 50 t меса на дан класификовано међу делатностима које имају средњи утицај на животну средину;
 - Сагласно начелу предострожности члана 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи те је, осим обавезе поштовања забрана или ограничења која су прописана законским актима, препоручено разматрање усклађености са техничким стандардима, пре свега везаним за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001:2015 Environmental management systems — Requirements with guidance for use, који одређује захтеве који омогућавају организацији да постигне жељене резултате у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину);
 - У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“

1.2.1.8. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Иако на простору обухваћеним Планом нема заштићених нити евидентираних културних добара, могуће је да се приликом изградње радне зоне пронађу елементи или делови зидина или појединачни елементи посуђа, оружја и сл., што би указивало на археолошки локалитет, тако да су, у складу са условима добијеним од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица инвеститори у обавези да:



- обезбеди обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода приликом извођења земљаних радова;
- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете инвеститор је у обавези да обустави радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у којем је откривен;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака, који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуну за археолошка истраживања;
- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка радова пријави надлежној установи заштите извођење земљаних радова.

1.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Врста и намена објеката

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња објекта мешовитих намена: пословно - производни објекат, пословно-складишни објекат, производно - складишни објекат, пословно – производно - складишни објекат и друга комбинација. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња стамбено - пословних објеката, као и објеката пословног становања (објеката са смештајним капацитетима апартманског типа).

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу а све у зависности од техничко - технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Минимална површина грађевинске парцеле износи 600,0m², а најмања ширина уличног фронта је 20,0m или се задржава постојећа уколико је изграђена.

Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија на јужној страни комплекса је постављена на 5,0m од регулационе линије. На западној страни, комплекс се граничи са зоном пољопривредног земљишта, па се максимална граница градње поставља на 5m од границе са суседном парцелом 1906 КО Вашица. На источној страни радна зона се граничи са некатегорисаним путем, па је у овој зони дозвољено поклапање грађевинске и регулационе линије. Грађевинска линија на северној страни је постављена на 5,0m од регулационе линије.

Унутар радне зоне, грађевинске линије објеката су на удаљености од минимално 1,0 m од суседних парцела, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мање од 4,0m.



Грађевинске линије су дате као максималне границе грађења према суседним парцелама. Објекте је могуће поставити и унутар ових граница, тако да се обезбеди адекватна функционала и просторна организација. Диспозицију објеката вршити тако да се испоштују све прописи којима се уређује изградња планираних објеката, да се обезбеди добра осунчаност објеката, потребна заступљеност зелених површина са повољним условима за њихово одржавање, као и потребан простор за манипулативне површине унутар комплекса.

Проценат заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен проценат заузетости земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70 %. Максималан дозвољен индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

Дозвољена спратност и висина објеката

У зависности од намене, максимална дозвољена спратност објеката на парцели је:

- пословни: П+1+Пк;
- производни: П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње;
- складишни: П, евентуално П+1 или П+Пк.
- Дозвољавају се подземне етаже (подрумске, сутеренске), уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
- Изградња помоћног објекта – гаража и остава дозвољена је максималне спратности П. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је максималне спратности П+1.
- У оквиру стамбеног или пословног објекта дозвољено је пословно становање, односно смештајни капацитет апартманског типа

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти у оквиру парцеле могу да се граде као слободностојећи и у низу. Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите. Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели радне зоне поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно - стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. Породични стамбени објекат је максималне спратности П+1. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора. У оквиру стамбеног или пословног објекта дозвољено је пословно становање, односно смештајни капацитет апартманског типа.



Уз главне објекте на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража, оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари и сл, уколико се тиме не премашују урбанистички параметри

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,2 m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m. Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом максималне висине до 2,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

1.2.2.1. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радне зоне.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m, онда се она поставља на грађевинску линију. Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Препусти изван грађевинске линије нису дозвољени у зони где се грађевинска и регулациона линија поклапају (источна страна радне зоне ка кат. парцели 3932 КО Вашица).

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима примењивати материјале имајући у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно - хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних



комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

1.2.2.2. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Овим Планом се предвиђа израда инжењерскогеолошких – геотехничких истраживања, у виду геотехничких елабората, за изградњу будућих објеката, у склопу Идејног пројекта или Пројекта за грађевинску дозволу.

1.2.2.3. ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Предлог основних урбанистичких параметара који се дефинишу Планом је у складу са максимално дефинисаним параметрима допуштеним ППО Шид.

Табела 4: Приказ планираних урбанистичких параметара

ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
Минимална оптимална површина парцеле	6а
Минимална ширина фронта	20м или се задржава постојећи уколико је парцела изграђена
Проценат заутезости	Максимално 70%, укључујући манипулативне платое и саобраћајнице
Индекс изграђености	Максимално 2,1
Проценат зелених површина	Најмање 30%
Грађевинске линије	<ul style="list-style-type: none">- Са јужне стране 5,0 m у односу на регулацију;- Са западне стране на 5,0м од суседне зоне пољопривредног земљишта;- Са источне стране дозвољено је поклапање регулационе и грађевинске линије;- Са северне стране 5,0 m од регулационе линије;- према суседним парцелама унутар радне зоне дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, уз услов да је међусобни размак између објеката на суседним парцелама буде већи од половине висине вишег објекта, али не мање од 4,0м;



Спратност	<ul style="list-style-type: none">- пословни: П+1+Пк;- производни: П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње;- складишни: П, евентуално П+1 или П+Пк.- Дозвољавају се подземне етаже (подрумске, сутеренске), уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе- Изградња помоћног објекта – гаража и остава дозвољена је максималне спратности П. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је максималне спратности П+1.
Паркирање моторних возила	потребно је обезбедити паркирање возила за сопствене потребе (путничких и теретних) све у оквиру сопствене парцеле, без могућности паркирања на површинама јавне намене За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило минимум 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила) Број паркинг места за цивилна возила запослених одређује се у складу са бројем запослених и подразумева једно паркинг место на 4 запослена
Паркирање бицикала	Предвидети и паркинге за бицикле као засебне површине За паркинге за бицикле обезбедити засебне површине, и то минимум 0,6 - 0,7 m ² по бициклу

У оквиру радне зоне на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља површине 1ha 36a 71m², изградило би се максимално укупно:

- око 19.139,64 m² БРГП. (13.671,17 m²х0.7х2)

1.2.2.4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализацијом предвиђених планских интервенција стичу се услови за промену намене земљишта и дефинисање изградње објеката у функцији радне зоне (правила уређења и правила грађења) и комплетно уређење локације, правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре). План ће представљати основ за издавање локацијских услова, као и грађевинске дозволе за изградњу објеката у функцији радне зоне на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља (директно спровођење Плана).



2. ГРАФИЧКИ ДЕО



2.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

БРОЈ ЦРТЕЖА	НАЗИВ ЦРТЕЖА	РАЗМЕРА
2.1.1.	Граница плана	P 1:1000
2.1.2.	Детаљна намена површина у обухвату плана	P 1:1000

2.2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

БРОЈ ЦРТЕЖА	НАЗИВ ЦРТЕЖА	РАЗМЕРА
2.2.1.	Детаљна намена површина у обухвату плана	P 1:1000
2.2.2.	Регулационо – нивелациони план са инфраструктуром мрежом	P 1:1000



3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА



ОЗНАКА	НАЗИВ ДОКУМЕНТА	БРОЈ И ДАТУМ
3.1.	Одлука о изради планског документа са Решењем о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину (Решење број 353-32/IV-05 дана 12.02.2024.)	Службени лист општине Шид, бр. 011-41/II-24, дана 29.02.2024.
3.2.	Извод из планског документа вишег реда	/
3.3.	Прибављени подаци и услови за израду плана	
	Министарство одбране – Сектор за материјалне ресурсе, управа за инфраструктуру	5730–2 од 3.4.2024.
	Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	07.29. број 217-2407/24 од 26.03.2024.s
	Покрајински завод за заштиту природе	03 бр. 020-954/4 од 10.04.2024.
	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство	001168650 2024 од 02.04.2024.
	ЈВП „Воде Војводине“	II-469/3-24 од 09.04.2024.
	НИС а.д. Нови Сад	NM-440000/it-do/2351/2024 од 02.04.2024.
	ЈП „Србијагас“	06-01/1161 од 03.04.2024.
	ЕПС Дистрибуција, ЕД Сремска Митровица	8/95 2541200-D-07.06-139901-24/2 од 19.04.2024.
	Телеком Србија, ИЈ Сремска Митровица	D210-138193/1-2024 од 27.03.2024.
	ЈКП „Водовод“ Шид	01-175/24 од 27.03.2024.
	ЈКП „Стандард“ Шид	187/24 од 12.04.2024.
	Завод за заштиту споменика културе	167-03/24-2 од 01.04.2024.
3.4.	Прибављене и коришћене подлоге и карте – Катастарско топографски план	/
3.5.	Преписи листова непокретности	
3.6.	Извештај о обављеном Раном јавном увиду у Нацрт плана	353-23 / II – 05 од 18.06.2024.

Одговорни урбаниста:



Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх.

Овлашћено лице:



Радивој Котарлић, дипл.инж.грађ.