



Председник Скупштине Општине:

Број: 011-61/II-24

Датум: 30.04.2024.

Тихомир Стаменковић



## ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ШИД



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ШИД  
Е - 05-72/2022

ОДГОВОРНИ ПЛАНЕР

Дарко М. Исаиловић  
дипл. пр.планер



ДИРЕКТОР

Радивој Котарлић  
дипл.инж. грађ.



Шид, Фебруар 2024. године

унапредиће и оплемениће живот локалне и шире друштвене заједнице и јачаће привлачност и конкурентност за инвестирање и развој туризма. Најзначајнији елементи културног наслеђа су споменици културе у оквиру националног парка "Фрушка гора" као и његове заштитне зоне у његовом делу на територији Општине Шид, заштићене целине старих градских језгара (Шид, Ердевик), уметничке и археолошке збирке, објекти сакралне архитектуре, народног градитељства, грађанске архитектуре као и споменици који уживају заштиту према Закону о ратним меморијалима, а посебно место међу просторним целинама, односно културним пределима, приоритет има спровођење мера заштите, развој и уређење манастира на Фрушкој Гори.

Општина Шид има квалитетни потенцијал за развој интензивне, модерне пољопривреде, виноградарства, прерађивачке индустрије експортно оријентисане, саобраћајне привреде, туризма и развијеног сектора услуга. Неравномерност степена развијености појединих ресурса решаваће се груписањем више општина формирајући значајан развојни регион. За коришћење простора и примену планских решења локална самоуправа и администрација има посебну одговорност.

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

#### 1.1. Опис и одређење намена простора

На простору општине Шид исказане су четири основне целине: пољопривредно, шумско, водно и грађевинско земљиште. Намена простора са билансом површина (постојеће и планирано), дата је у наставку текста за општину Шид у целини и појединачно за сваку катастарску општину.

##### 1.1.1. Биланс постојеће и планиране намене простора

**Табела 13:** Биланс постојеће и планиране намене простора за општину Шид:

Р. бр.	НАМЕНА ПРОСТОРА	п о с т о ј е ћ е		п л а н	
		ha	%	ha	%
1.	Пољопривредно земљиште	39.897,89	58,1	38.824,29	56,5
	њиве, воћњаци, виногради,....	39.897,89		38.824,29	

- КВ 20 kV "Уљара";
- поред овога потребно је ка југозападу (у истој зони) оставити и коридор за:
  - Будући ДВ 20 kV, који ће снабдевати индустријску зону уз аутопут Е-70;
- предвидети коридор за будући вод 20 kV "Беркасово" из ТС 110720 kV "Шид" (североисточно од ТС).

Према поставкама планског решења, насеља обухваћена Планом и површине у околини насеља, намењене су туристичко-рекреативним активностима и изградњи кућа за одмор. Сходно томе, предвиђа се пораст потрошње електричне енергије у сваком од појединих насеља, туристичким локалитетима и зонама кућа за одмор у обухвату Плана, посматрано у целини.

Повећањем потрошње електричне енергије постојећих потрошача, домаћинства и индустрије, и изградњом предвиђених туристичко-рекреативних садржаја и кућа за одмор, повећаће се оптерећење постојећих дистрибутивних трафостаница. Зато ће бити потребно повећати инсталисане снаге трафостаница реконструкцијом постојећих и изградњом нових трафостаница.

Постојећа електроенергетска мрежа у насељима, и средњенапонска и нисконапонска, је надземна у уличним коридорима. Стубови на којима су постављени водови су челично-решеткасти и бетонски.

У сврху постизања квалитета напона напајања, у насељима је потребно изградити довољан број трафостаница, како за постојеће, тако и планиране потрошаче у складу са потребама и плановима развоја надлежног предузећа за дистрибуцију електричне енергије.

Електроенергетска мрежа ће и даље бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где су планиране парковске површине, радне зоне и спортско-рекреативне површине мрежа ће се каблирати.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нове средњенапонске и нисконапонске мреже и објеката. Градиће се углавном монтажном бетонске и стубне трафостанице.

За новопланиране објекте, на нивоу мањих ангажованих снага, прикључење ће се вршити кабловском нисконапонском мрежом са постојећих дистрибутивних трафостаница. У случају већих ангажованих снага градиће се трафостанице у власништву трећих лица на парцели или у оквиру објекта, које ће бити повезане са постојећом средњенапонском мрежом по принципу улаз-излаз, или путем 20 kV надземних водова.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа ваздушна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у делу насеља са централним садржајем расветна тела могу бити постављена на декоративне канделабре.

#### **1.6.3.3. Коришћење обновљивих извора енергије**

У наредном планском периоду потребно је стимулирати развој и коришћење обновљивих извора енергије, чиме ће се знатно утицати на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине.

Тренутно стање у домену енергетског снабдевања општине Шид, као и на целој територији Републике Србије, упућује на штедњу и рационално коришћење свих енергената, али то не треба схватити као ограничење друштвеног и личног стандарда. Већим коришћењем обновљивих извора енергије стварају се предуслови за виши ниво животног стандарда, али и за побољшање услова одрживог развоја животне и радне средине. Главна препрека већем коришћењу обновљивих извора енергије на овом простору лежи у захтеву да енергија из ових извора мора по цени бити конкурентна конвенционалној.

На простору општине Шид као обновљиви извори енергије могу се користити:

- биомаса;
- биогаз;
- биогориво;
- геотермална енергија;
- сунчева енергија;
- енергија ветра;
- хидроенергија.

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије градиће се у склопу радних комплекса, односно туристичких комплекса (геотермална енергија), како у насељима тако и ван насеља, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.

Појединачни енергетски производни објекти већих капацитета који би користили биомасу и биогаз за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију ветра већих капацитета који ће произведену енергију конектовати у јавну мрежу, могу се градити ван насеља.

Парк ветроелектрана се може градити на пољопривредном земљишту, ван зона насеља и заштићених природних и културних вредности, уз сагласност надлежног Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде.

За искоришћавање енергије ветра, поред неопходних климатских карактеристика, један од важних фактора је и постојећа путна и железничка инфраструктура и приступачност терена на ком се планира изградња ветроелектрана. Такође, важан фактор је и покривеност територије средњенапонском и високонапонском мрежом и постојање трансформаторских станица и могућност прикључења на њих.

За соларне енергетске производне објекте потребно обезбедити грађевинско земљиште у атарима насеља.

## 2. ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у непољопривредне сврхе осим у случајевима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту и овим Планом. Забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја, као и неконтролисана употреба штетних хемијских средстава и прекомерно ђубрење. Избором адекватних технологија обраде и заштите земљишта и противерозивних мера, сачувати квалитет земљишта, односно његова физичка, хемијска и биолошка својства.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе и промена намене земљишта није дозвољена, осим у изузетним случајевима и то:

- када је утврђен општи интерес (изградња путева, са припадајућим површинама и објектима, изградња водних објеката, енергетских објеката, комуналних објеката, ширење насеља и сл.), уз плаћање накнаде за промену намене и на основу урбанистичког плана;
- за експлоатацију минералних сировина и одлагање јаловине, пепела, шљаке и других опасних и штетних материја на одређено време, уз плаћање накнаде за промену намене по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде;
- за подизање вештачких ливада и пашњака на обрадивом пољопривредном земљишту четврте и пете катастарске класе, по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде;
- за подизање шума без обзира на класу, по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде.

Пољопривредно земљиште које је коришћено за експлоатацију минералних сировина или за друге намене које немају трајни карактер приводи се одговарајућој намени, односно оспособљава за пољопривредну производњу по пројекту о рекултивацији пољопривредног земљишта који је корисник дужан да приложи уз захтев за издавање одобрења за експлоатацију минералних сировина.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту је могућа изградња, адаптација или реконструкција следећих објеката:

- породичне стамбене зграде пољопривредног домаћинства у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m<sup>2</sup> стамбеног простора;
- економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа,

јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са потребама особа са инвалидитетом и лица са посебним потребама.

За ове комплексе потребна је израда урбанистичког пројекта или плана детаљне регулације у случају када је потребно дефинисати регулацију,

Услови за изградњу објеката, као и за реконструкцију постојећих, издаваће се на основу урађеног урбанистичког пројекта и услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање. Уколико је за изградњу комплекса - објеката за ове намене потребна промена регулације, тада је обавезна израда плана детаљне регулације, уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, водопривреде, енергетике и др.

#### 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.

Изградња у делу радне зоне бр. 10 вршиће се на основу Постојећег плана детаљне регулације дела Радне зоне КО Вишњићево.

Изградња у радној зони бр. 8 вршиће се на основу постојећег плана детаљне регулације Радне зоне Адашевци. На простору проширења радне зоне које је дефинисано овим планом потребно је изградити план детаљне регулације. При изради плана детаљне регулације обавезна је примена смерница за израду одговарајућег урбанистичког плана за насеља дефинисаних овим Планом.

Изградња у делу радне зоне бр. 10 вршиће се на основу Постојећег плана детаљне регулације дела Радне зоне КО Вишњићево.

Планом детаљне регулације је могуће мењати границе зона кућа за одмор и рекреацију дате овим планом.

Изградња у постојећим радним зонама, планираним радним зонама бр. 5, 7, 9, 11 и 21 као и у зонама код којих је дефинисана регулација, изградња појединачних објеката у новим радним зонама вршиће се на основу овог Плана урађеног урбанистичког пројекта и услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

#### 1.4.3.4. Манастирски комплекс "Ћипша"

У КО Ћипша налази се манастирски комплекс "Ћипша" који је утврђен као споменик културе – непокретно културно добро од изузетног значаја. Поред манастирског комплекса утврђена је и заштићена околина манастирског комплекса.

Манастирски комплекс се налази у подручју посебне намене - подручју непосредног утицаја на национални парк "Фрушка гора".

**За подручје манастира Ћипша обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана на основу смерница и мера заштите утврђених ППППН "Фрушка гора."**

#### 1.4.3.5 Манастирски комплекс "Привина глава"

У КО Привина глава налази се манастирски комплекс "Привина глава" који је утврђен као споменик културе – непокретно културно добро од изузетног значаја. Поред манастирског комплекса утврђена је и заштићена околина манастирског комплекса и зоне заштите.

Манастирски комплекс се налази у подручју посебне намене - подручју непосредног утицаја на национални парк "Фрушка гора".

**За подручје манастира Ћипша обавезна је израда одговарајућег урбанистичког плана на основу смерница и мера заштите утврђених ППППН "Фрушка гора."**

#### 1.4.3.5. Гробље

Постојећа гробља која се налазе у близини насеља Бачинци, Беркасово, Бикић До, Бингула, Вашица, Гибарац, Илинци, Јамена, Кукујевци и Сот се задржавају и даље и дефинисана су

описом границе грађевинског земљишта. Услови за изградњу објеката, као и за реконструкцију наведених гробља, издаваће се на основу овог Плана, урађеног урбанистичког пројекта и услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

#### 1.4.3.6. Гранични прелаз

За граничне прелазе Батровци и Шид, који се задржавају и овим Планом, услови за изградњу објеката, као и за реконструкцију постојећих, издаваће се на основу важећих планова детаљне регулације који су израђени за ова два прелаза.

Изградња објеката на осталим граничним прелазима вршиће се на основу одговарајућег урбанистичког плана. Израда ових планова зависиће од потребе решавања граничних прелаза.

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Правила грађења на пољопривредном земљишту**

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта на пољопривредном земљишту се могу градити:

- објекти за потребе пољопривредног домаћинства;
- пољопривредни радни комплекси са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа;
- објекти за експлоатацију минералних сировина;
- саобраћајни, водни, комунални, енергетски, телекомуникациони објекти и инфраструктура у складу са Планом;
- објекти за потребе привреде, туризма, рекреације и др., у складу са Планом.
- туристички објекти и комплекси
- Радни комплекси за производњу енергије из обновљивих извора

На просторима на којима су овим Планом евидентирана станишта заштићених врста, приликом израде одговарајуће документације обавезно је прибавити услове надлежне институције за заштиту природе.

На просторима на којима се налазе овим Планом евидентирана непокретна културна добра, евидентиране непокретности и добра под претходном заштитом или њихова заштићена околина и споменици који уживају заштиту према Закону о ратним меморијалима наведени у тачки 5.1.11 „Културна добра“, приликом израде одговарајуће документације обавезно је

У заштитној зони радио-релејних коридора могу се градити објекти ограничене висине дефинисане Елаборатом заштите слободног радио-релејног коридора. У овом коридору не могу се градити објекти који ће својим радом ометати систем радио-релејне везе.

#### **2.12.4. Зона заштите око објеката који се користе за заштиту од елементарних непогода - противградне станице**

Законом о одбрани од града ("Сл. гласник РС", бр. 54/15, Члан 13.) предвиђено је увођење заштитних зона око лансирних (противградних) станица, у којима је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката и извођења радова који могу нарушити испаливање противградних ракета, које спадају у 1. категорију експлозивних материја. Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од противградних станица Центра за одбрану од града, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења РХМЗ.

#### **2.12.5. Зона забрањене градње**

У зони забрањене градње, приказаној на Рефералној карти бр. 1 – Намена простора, није дозвољена изградња објеката.

### **3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА**

#### **3.1. Мере за подстицање равномерног територијалног развоја и кооперације са суседним јединицама локалне самоуправе**

Мере за подстицање равномерног територијалног развоја општине Шид које произилазе из планских решења дефинисаних овим Планом првенствено се односе на валоризовање потенцијала, њихово планско унапређење и одрживо коришћење. Основне мере се односе на:

- ефикасније спровођење процеса децентрализације, дефинисањем надлежности на локалном територијалном нивоу, односно формирању полицентричне насељске структуре;
- унапређивање социјалног развоја, изградом и реализацијом пројеката у области науке, културе, образовања, спорта и рекреације и сл.;
- ефикаснијој заштити животне средине и рационалнијем коришћењу ресурса, уз поштовање принципа одрживог развоја;
- спровођење функционалних веза са суседним општинама при реализацији заједничких пројеката;
- боље инфраструктурно повезивање насеља у Општини.

За Општину Шид, као пограничну општину, посебно је важно:

- повећавање доступности простора остваривањем модернизације саобраћајница и осавремењавањем граничних прелаза;
- развој сарадње са пограничним државама;

- унапређење водног транспорта Савом уз спровођење неопходних мера заштите.

### **3.2. Смернице за израду урбанистичких планова и друге развојне документације за подручје плана**

#### **3.2.1. Важећи документи**

Основни плански документи вишег реда, на коме је заснована израда Плана (Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. Године, Регионални просторни план АП Војводине, Просторни план подручја посебне намене Фрушка гора, Просторни план подручја инфраструктурног коридора деоница граница Хрватске-Београд (Добановци), Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора транспортног гасовода Сремска Митровица - Шид са елементима детаљне регулације, Просторни план подручја посебне намене система за наводњавање Срема, Просторни план подручја посебне намене за прикупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода у сливу реке Саве у региону Срема) су у потпуности испоштовани у контексту просторних решења за ово подручје, основних начела и критеријума за заштиту природних добара и заштиту животне средине, основних смерница за коришћење и уређење шума и шумског земљишта и дефинисања коридора основних инфраструктурних система.

Поред тога, такође је испоштована важећа урбанистичка документација за предметно подручје а односи се на План генералне регулације Шида Шида, План генералне регулације насеља Адашевци, План генералне регулације насеља Ердевик и План генералне регулације насеља Кукујевци.

#### **3.2.2 Нови документи**

Разрада Плана вршиће се изразом, Законом предвиђене, урбанистичке документације.

Израда урбанистичког плана обавезна је за:

- грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља (радне зоне за које је потреба израде дефинисана овим Планом, туристичко-рекреативне комплексе, зоне кућа за одмор у заштитној зони НП Фрушка гора, нове саобраћајнице);
- за површине у осталим насељима: увек када се мења регулација, односно разграничење између грађевинског земљишта јавне намене и остале намене;

Израда урбанистичког пројекта, уз прибављање услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање, обавезна је:

- за потребе изградње ван насеља: радних комплекса, пољопривредних комплекса, рибњака, спортско-рекреативних површина, гробља, пратећих садржаја јавног пута;
- у грађевинском подручју насеља за: спортско-рекреативне површине, комплекс објекта за водоснабдевање насеља, веће радне површине, зоне кућа за одмор ван националног парка

Изградња у грађевинском подручју насеља које је усклађено са наменом површина из овог Плана, вршиће се на основу овог Плана (ако Планом није другачије прописано) и услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

За изворишта за снабдевање водом за пиће, у складу са Законом о Водама («Сл. Гласник РС», бр. 30/2010, 93/2010, 93/2012, 1017/2016, 95/2018 И 95/2018- др. Закон) на основу правоснажног решења из члана 7. став 6. Закона, зоне санитарне заштите уносе се у план управљања водама, просторни (просторни план јединице локалне самоуправе, просторни план подручја посебне намене и регионални просторни план) и урбанистички (план генералне регулације, генерални урбанистички план и план детаљне регулације) план, односно за све урбанистичке планове који су планирани у да се израде на територији Општине Шид у у наредном периоду.

Поред наведене документације, овај План спроводиће се обавезним уграђивањем његових одредби у:

- планове и програме јавних предузећа у области инфраструктуре (саобраћај, водопривреда, електропривреда, телекомуникације и др.);
- планове и програме за развој подручја од посебног интереса (зоне заштићених природних и културних добара и др.);
- посебне планове, програме, пројекте и основе за поједине области (уређење пољопривредног и шумског земљишта, рекултивација деградираног земљишта, заштита животне средине и др.).

За потребе даље заштите и унапређења природних ресурса неопходно је донети и:

- шумску основу;
- ловну основу;
- водопривредну основу;
- пољопривредну основу.

### **Смернице за израду урбанистичких планова за грађевинска подручја насеља**

Услови за уређење и изградњу у грађевинским подручјима насеља Шид, Ердевик, Кукујевци и Адашевци утврђиваће се према условима утврђеним у одговарајућим урбанистичким плановима (Плановима генералне регулације). Кроз израду урбанистичких планова обезбедити услове за рационално коришћење постојећег грађевинског земљишта.

Концепција просторне организације, опремања и уређења насеља засниваће се на:

- прилагођавању просторне организације насеља специфичним природним одликама, месним потребама и приликама,
- обезбеђењу услова за очување и развој амбијенталних вредности насеља,
- креирању адаптабилних просторних решења која ће омогућити примену предложених правила за уређење и услова за изградњу,
- очувању природног, културног и историјског наслеђа, као и стварању властитог просторног идентитета, у складу са природним окружењем,
- усклађивању просторног развоја насеља са кретањем броја становника и планираним активностима у функцији побољшања услова живота и заштите животне средине.