РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА ШИД

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ**

**„17” У КО АДАШЕВЦИ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА ПОТРЕБЕ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА -



*ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Овлашћено лице*

**

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх*

Шабац, фебруар 2025.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ

„17” У КО АДАШЕВЦИ

- Елаборат за потребе раног јавног увида -

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА: „SAHOJ SISTEM“ Д.O.O Шид

ул. Цара Душана 17, Шид

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове Општинске управе општине Шид

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: Архитектонски студио

„K – NEW ARCHITECTURAL DESIGN”

Краља Милана 45, Шабац

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.

Милан Танасић, дипл. инж.ел.

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ: Катарина Дубљанин, дипл. инж. арх.

БРОЈ 2/2025

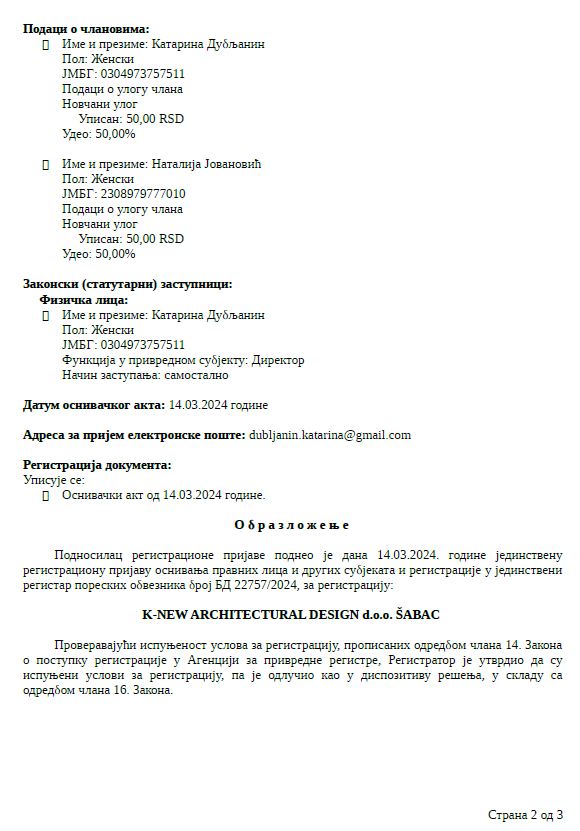
ДАТУМ: фебруар 2025., Шабац

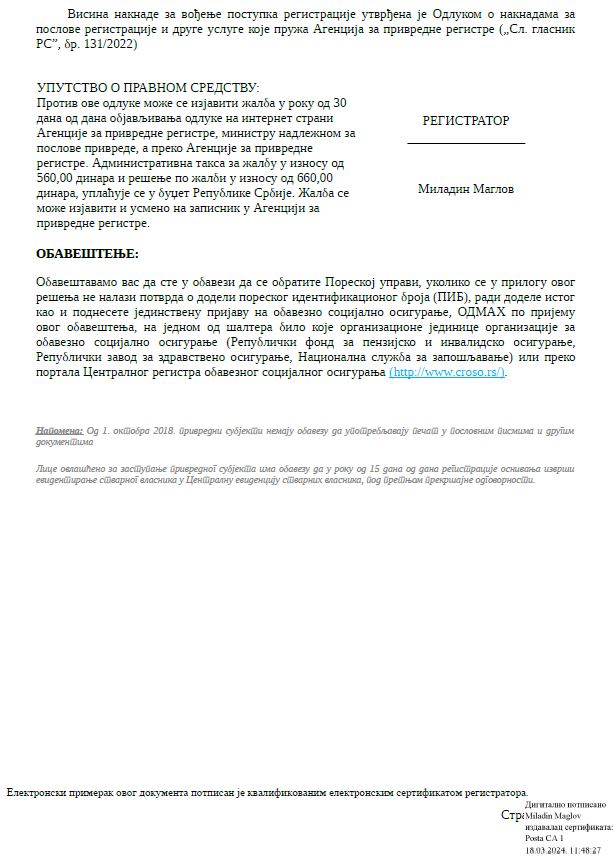
САДРЖАЈ

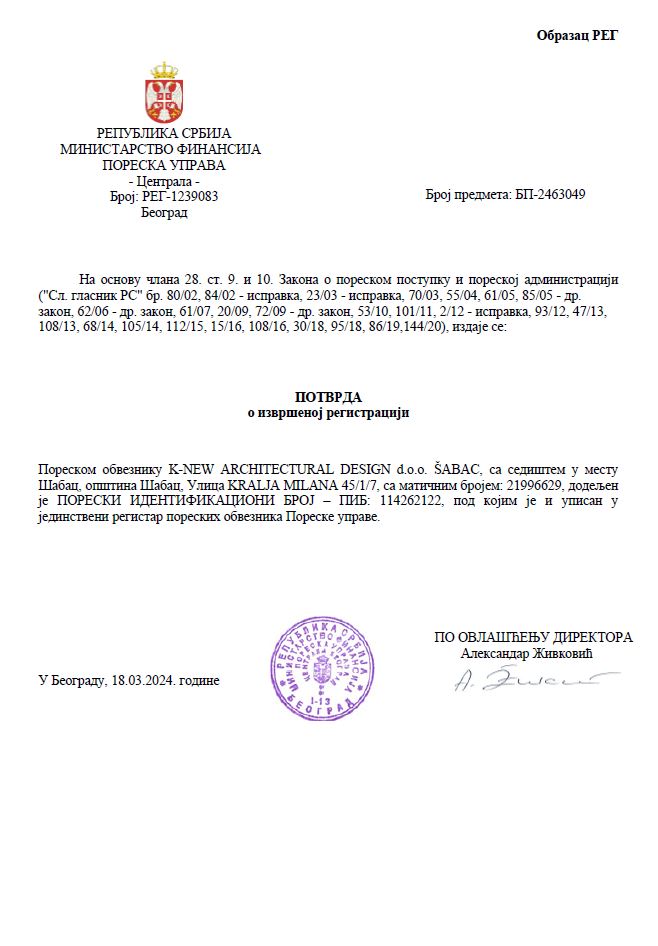
1. ***ОПШТИ ДЕО*** 
   1. *Извод из судског регистра*
   2. *Потврда о ПИБ-у*
   3. *Решење о одрађивању одговорног урбанисте*
   4. *Изјава одговорног урбанисте*
   5. *Лиценца одговорног урбанисте*
2. ***ТЕКСТУАЛНИ ДЕО***
3. *УВОД*
   1. *Опис границе Плана*
   2. *Правни и плански основ за израду Плана*
   3. *Достављена документација*
   4. *Извод из планског документа вишег реда*
   5. *Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења*
   6. *Општи циљеви израде Плана*
   7. *Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена бруто развијене грађевинске површине*
      1. *Предлог намене зона и површина*
      2. *Предлог основних урбанистичких параметара*
      3. *Процена планиране бруто развијене грађевинске површине*
   8. *Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора*
4. ***ГРАФИЧКИ ДЕО***
   1. *Извод из Просторног плана општине Шид - Реферална карта бр. 1*
   2. *Катастарско – топографски план*
   3. *План постојеће намене површина са обухватом ПДР - а*
   4. *Планирана намена површина са поделом на зоне*
   5. *Детаљна намена површина у оквиру дела радне зоне РЗ2*
   6. *Предлог плана грађевинских парцела*
5. ***ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА***
   1. *Одлука о изради Плана детаљне регулације са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину*
   2. *Одлука о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела радне зоне „17“ у КО Адашевци*
   3. *Извод из планског документа вишег реда – текстуални део*
   4. *Преписи листова непокретности*

***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 дела радне зоне „17“ у КО Адашевци, инвеститор „SAHOJ SISTEM“ Д.O.O. Шид

Катарина Дубљанин, дипл. инж. арх- ИКС 200 1286 11

Пројектант : Архитектонски студио „K – NEW ARCHITECTURAL DESIGN”

Краља Милана 45, Шабац

Одговорно лице/заступник: Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх.

Печат: Потпис:

**

Место и датум: Шабац, фебруар 2025.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 Елаборат за потребе раног јавног увида израђен 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 Елаборат за потребе раног јавног увида припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога;
3. Да је Елаборат за потребе раног јавног увида израђен у складу са Просторним планом општине Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 9/24).

Одговорни урбаниста:

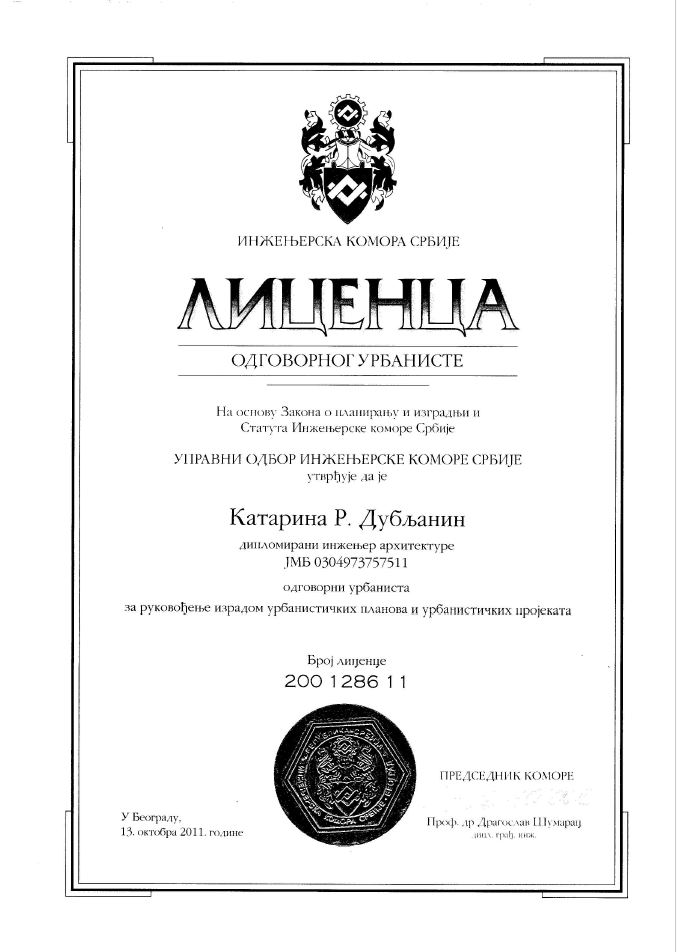
Катарина Дубљанин, дипл.инж.арх.

Број лиценце ИКС 200 1286 11

Печат: Потпис:

**

Место и датум: Шабац, фебруар 2025. године



***1 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО***

* 1. ***УВОД***

Елаборат за потребе раног јавног увида у оквиру израде Плана детаљне регулације дела радне зоне „17“ у КО Адашевци (у даљем тексту План) ради се на основу одредби члана 45а Закона о планирању и изградњи (“Сл. глaсник РС”, бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл. УС, 50/13-одл. УС, 98/13 - одл. УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чланова 36 и 37 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).

Полазна основа у изради Концепта плана били су услови из планa вишег реда и захтева Наручиоца плана. Концепт Плана обухвата анализу постојећег стања, циљеве уређења и изградње и основне концепцијске поставке развоја и уређења простора. Концептом Плана предложена је оптимална просторна и функционалана организација простора.

Елаборат за потребе равног јавног увида се састоји из текстуалног и графичког дела.

*1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА*

План детаљне регулације обухвата катастарску парцелу бр. 4056/1 и делове катастарских парцела 4044/5, 2239, и 2364, КО Адашевци. Како постоји потреба за ширим попречним профилом приступне саобраћајнице, обухват Плана проширује се и на делове катастарских парцела 2356/1, 2356/2, 2357, 2358/1, 2358/2, 2359, 2360, 2361, 2362 и 2363, све КО Адашевци. Обухват се налази јужно од насеља Адашевци, у планираној радној зони ван грађевинског подручја насеља, у Просторном плану општине Шид означеној као радна зона „17“. Обухват се налази непосредно уз ауто – пут А3 и има приступ на јавну саобраћајну површину - некатегорисан пут на парцели 2364, повезаној са државним путем IIA реда број 121 Моровић – Шид. Површина обухвата износи око 9.75 ha

*Табела 1: катастарске парцеле у обухвату Плана*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА У КО АДАШЕВЦИ | | | | | | |
| ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ | | | | | | |
| к.п.бр. | цела | део | Врста земљишта | Начин коришћења | власништво | П (m2) |
| 4056/1 | х |  | Остало земљиште | Материјални ров са каменито – шљунковном подлогом | Државна својина РС, ималац права Општина Шид | 89.742 |
| 2356/1 |  | х | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  5138м2  Њива 4. класе 8748м2 | Приватно, Мердановић Бранислав и Мердановић Радослав | 13.886 |
| 2356/2 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе 4945м2  Њива 4. класе  9541м2 | приватно, Теслић (Славко) Ђорђе | 14.486 |
| 2357 |  | x | Земљиште у грађевинском подручју | Воћњак 2. класе | Приватно, Тибор (Марија) Ерик | 1.524 |
| 2358/1 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  11018м2  Њива 4. класе  6463м2 | Приватно, Панић (Витомир) Биљана и Панић (Срета) Нада | 17.481 |
| 2358/2 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  21564м2  Њива 4. класе  14537м2 | Приватно, Вулин (Томислав) Татјана | 36.101 |
| 2359 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  9354м2  Њива 4. класе  13708м2 | Костић (Илија) Ђорђе | 23.062 |
| 2360 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  8910м2  Њива 4. класе  14434м2 | Костић (Илија) Ђорђе | 23.344 |
| 2361 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  2547м2  Њива 4. класе  3658м2 | Костић (Илија) Ђорђе | 6.205 |
| 2362 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  2890м2  Њива 4. клсе  3827м2 | Костић (Илија) Ђорђе | 6.717 |
| 2363 |  | x | Пољопривредно земљиште | Њива 3. класе  5587м2  Њива 4. класе  235132 | Стојшић (Ранислав) Радослав | 29.100 |
| ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ | | | | | | |
| 4044/5 |  | х | Земљиште у грађевинском подручју | Земљиште под зградом и другим објектом | Јавна својина Републике Србије, Право коришћења „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. | 74.337 |
| 2239 |  | х | Остало земљиште | Државни пут IIa реда | Јавна својина Аутономне покрајине | 29.336 |
| 2364 |  | х |  | Некатегорисан пут | Јавна својина, Ималац права Општина Шид | 3.005 |
| Укупна површина обухвата Плана | | | | | | **97075** |

*1.2. 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)

• Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела радне зоне „17” у КО Адашевци број 011-256/II-24 од 29.11.2024. године (“Службeни лист општине Шид“, бр. 26, дана 29.11.2024.)

Одлуке о измени и допуни Одлуке о оизради Плана детаљне регулације дела радне зоне „17“ у КО Адашевци број 011-72/II-25 од 19.03.2025 („Службени лист општине Шид“ број 19 од 19.3.2025.)

* Решењу о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације – Соларна електрана са електричним пуњачима за електрична возила и камионе и хотелско – угоститељски комплекс „Адашевци“ број 353-278/IV-05 од 20.11.2024.
* Просторном плану општине Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 9/24)

*1.3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА*

Документација на основу које су израђени графички прилози је катастарско – топографски план израђен од стране геодетског бироа „Гео Лидер“ Шид, пр. Борис Давид.

*1.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА*

* ***Извод из ППО Шид***

**II ПЛАНСКИ ДЕО**

**1. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА**

**1.6. Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система, повезивање са регионалним инфраструктурним мрежама**

**1.6.3.3. Коришћење обновљивих извора енергије**

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 биогас 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.

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

**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 снадбевени 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.

**II ПЛАНСКИ ДЕО**

**3. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА**

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

**3.2.2. Нови документи**

Разрада Плана вршиће се израдом, 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

*1.5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА*

*(Графички прилог бр.2.3. План постојеће намене површина са обухватом ПДР - а)*

Подручје у обухвату Плана налази се у катастарској општини Адашевци. Увидом у електронску базу катастра непокретности, катастарске парцеле број 4056/1, 4044/5, 2364 и 2239 су парцеле обухвата које су у јавној својини Општине Шид. Све друге парцеле су у приватном власништву, што је прецизније наведено у Табели 1 текстуалног дела овог Плана.

Према Плану вишег реда, оносно Просторном плану општине Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 9/24), обухват Плана се налази у изван грађевинског подручја насеља, јужно од насеља Адашевци, ван урбане целине, и део је планиране радне зоне са ознаком „17“.

У обухвату плана су Планом вишег реда предвиђене следеће намене:

Површине јавних намена су:

* Саобраћајнице;

Површине осталих намена су:

* Радна зона ван грађевинског подручја насеља;

Фактичко стање у обухвату је такво да на парцелама не постоје изграђени објекти и земљиште се користи као пољопривредно. Заступљене су углавном њиве 3. и 4. класе. Према постојећем режиму коришћења земљишта издвајају се следеће намене:

Површине јавних намена су:

* Саобраћајнице (некатегорисани путеви и Државни пут IIa реда и једноколосечна пруга);

Површине осталих намена су:

* Пољопривредно земљиште

Функције које тангирају обухват су:

* Јавне саобраћајнице (Државни пут I А реда – ауто - пут А3 (Е 70), Државни пут II А реда и једноколосечна пруга)
* Пољопривредно земљиште

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Фотографије 1 и 2 – Постојеће стање у предметном обухвату* | |

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

*ОПИС ПОСТОЈЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ*

Детаљна анализа постојеће инфраструктуре биће детаљније анализирана кроз Нацрт плана и након прибављања услова од интереса ималаца јавних овлашћења.

***Водоводна мрежа***

Према Просторном плану општине Шид, у Батровцима, Моровићу, Вишњићеву, Адашевцима, и Јамени постоје индивидуални водоводи, а у надлежности су месних заједница.

Предметни простор је неизграђен, и не постоји комунална хидротехничка инфраструктура.

***Одвођење отпадних вода***

Канализација отпадних вода, сем у појединим деловима Шида (око 80%), није изграђена ни у једном насељу Општине, као ни постројење за пречишћавање отпадних вода. На предметном простору не постоји канализациона мрежа.

***Електроенергетска инфраструктура и телекомуникационе инсталације***

Насељена места на територији општине Шид напајају се путем ТС 110/20 kV ''Шид'', ТС 35/10 kV ’'Кузмин'' и ТС 35/10 kV ''Шид'', средњенапонске мреже (20 и 10 kV) и нисконапонске (0,4 kV) мреже.ТС 110/20 kV ’'Шид'' је капацитет (1х31,5+1Х20) MVA. Из ове ТС се напајају насеља: Шид, Моровић Адашевци, Вашица, Илинци, Јамена, Батровци, Гибарац, Кукујевци, Кузмин и Бачинци.

Трасе електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре постављене су у траси Државног пута II A реда бр. 121. У обухвату Плана постоји стуб далековода. Осим тога, на предметном простору нису изграђени други објекти електроенергетске инфраструктуре

***Топловод и гасовод***

У предметном обухвату није изграђена топловодна и гасоводна мрежа. Према Просторном плану, од ГМРС Кукујевци и Шид па до свих насељених места реализује се изградња разводне гасоводне мреже средњег притиска. У свим насељима је предвиђена изградња мерно-регулационих станица (МРС) за широку потрошњу преко којих ће се снабдевати дистрибутивне гасоводне мреже за широку потрошњу и индустрију. Према катастру водова, у коридору Државног пута II A реда Адашевци - Моровић постоји траса гасовода.

***Саобраћајна инфраструктура:***

Основни саобраћајни капацитет овог простора је државни пут I А реда А3 Е-70 (Паневропски коридор X), као пут највишег нивоа, који својом изграђеношћу нуди највиши ниво саобраћајне услуге и то као сегмент међународних путева који пролазе кроз нашу земљу. Овај саобраћајни капацитет кумулише готово сав саобраћај регионалног карактера и усмерава га до жељених одредишта.

Постојећа траса државног пута II А реда бр. 128, која повезује Шид са Адашевцима и Моровићем, надовезује се на Државни пут II A реда бр. 121, Е-70 – Јамена, кумулише све интернасељске токове и води саобраћај у правцу југозападног војвођанског простора.

Обухват тангира коридор једноколосечне железничке пруге Шид – Сремска Рача Нова – Република Српска (локална бр. 14) која је значајна веза са Републиком Босном и Херцеговином, али је са врло лошим карактеристикама носивости и умањеном експлоатационом брзином (највећа дозвољена брзина возова је 60-70 km/h).

***Озелењеност простора***

У зони пољопривредног земљишта које је у обухвату Плана постоје зелене површине са ниским растињем или пољопривредне културе, док се линеарно зеленило налази уз границу обухвата.

На околном пољопривредном земљишту засађене су пољопривредне културе.

***Стање животне средине***

Плански простор је највећим делом неизграђен и озелењен, док су околне парцеле у функцији пољопривредне производње, па се може претпоставити, с обзиром да мерења параметара који карактеришу квалитет земљишта нису вршена, да је земљиште у одређеној мери загађено због неконтролисане употребе хемијских средстава заштите приноса, али и због непосредне близине Државних путева, посебно ауто - пута.

***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.

*1.6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА*

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора у обухвату Плана заснива 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 стварање планских услова за његову реализацију, утврђивање концепције уређења простора, основне намене површина, регулационо и нивелационо решење јавних саобраћајница и комуналне инфраструктуре, као и други услови за изградњу објеката и уређење простора обухваћеног Планом.

Просторним планом општине Шид, на предметном простору је планирана радна зона са ознаком „17“, ван грађевинског подручја насеља.

Овим Планом предвиђено је дефинисање правила за уређење и грађење радне зоне, као и за уређење адекватних приступних саобраћајница и инфраструктуре, а за потребе:

1. Промене намене земљишта на кат. пар. бр 4056/1 КО Адашевци из осталог у грађевинско;
2. Дефинисање правила уређења и правила грађења за радну зону у оквиру које је планирана изградња хотелско – угоститељског комплекса „Адашевци“, и постоји могућност изградње соларне електране са електричним пуњачима за електрична возила и камионе;
3. Дефинисање правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и остале инфраструктуре;
4. Формирање услова за изградњу комплекса хотелско – угоститељског објекта;
5. Дефинисање услова за прикључење радне зоне на јавну инфраструктурну мрежу;
6. Прецизно дефинисање трасе јавне саобраћајнице у обухвату Плана, као и прикључење јавне саобраћајнице на Државни пут II A реда бр. 121;
7. Дефинисање регулационе линије саобраћајница и осталих површина за јавне намене;
8. Директно спровођење у обухвату 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.

*1.7. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ*

*(Графички прилог бр. 2.4. – Планирана намена површина са поделом на зоне)*

*1.7.1. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ЗОНА И ПОВРШИНА*

У предметном обухвати, предвиђена је подела на следеће зоне:

1. Зона јавних намена;
2. Радна зона;

**Зона јавних намена** обухвата предложене **површине јавне намене,** то су:

- **саобраћајне површине**

Планом се предвиђа регулација приступне саобраћајнице на катастарској парцели 2364 КО Адашевци. У циљу остваривања ширине путног појаса адекватног за пролаз великих транспортних возила, обухват Плана проширен је на делове катастарских парцела број 2356/1, 2356/2, 2357, 2358/1, 2358/2, 2359, 2360, 2361, 2362 и 2363 КО Адашевци. Како су парцеле у приватном власништву, неопходно је предвидети парцелацију и експропријацију. Планирани концепт саобраћајног решења омогућиће развој радне зоне, обезбедити испуњење технолошких захтева у погледу кретања и приступа.

Регулационо - нивелациони елементи саобраћајница, као и њихови подужни и попречни профили и прикључење на Државни пут II A реда бр. 121, ће бити прецизније дефинисани у наредним корацима разраде Плана. За постојеће саобраћајнице, регулације и коте нивелете преузимају се из важећих планских докумената.

Компатибилне намене су: мреже и објекти инфраструктуре, паркинг површине, зелене површине и други објекти и површине јавне намене.

**Радна зона** обухвата следеће површине:

- **површине у оквиру радне зоне** на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља (парцела 4056/1);

У оквиру радне зоне могу се градити пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни, објекти инфраструктуре и сл. Планским решењем обезбеђује се довољно простора за потребе одвијања производног процеса. У складу са Просторним планом општине Шид, обезбеђује се одговарајућа комунална инфраструктура и задовољавају услови заштите животне средине: земља, вода, ваздух.

Компатибилне намена су: трговина, угоститељство, занатство и услуге, бензинске и друге пумпне станице. Одабир делатности је такав да саобраћајне, или било које друге потребе које проистичу из појединачне делатности, не ремете основне функције зоне, као и ближег и ширег суседства. Делатнoсти компатибилних намена у капацитетима који имају било какве утицаје на животну средину, нису дозвољене. Минимални степен комуналне опремљености за функцију радне зоне су приступне саобраћајнице, електрична енергија, водовод и канализација.

- **површине у оквиру хотелско – угоститељског комплекса „Адашевци“ са могућношћу изградње соларне електране са електричним пуњачима за електрична возила и камионе**

Како обухват плана тангира Државни пут I А реда А3 Е-70 (Паневропски коридор X), као пут највишег нивоа, који својом изграђеношћу нуди највиши ниво саобраћајне услуге и то као сегмент међународних путева који пролазе кроз земљу, у оквиру радне зоне опредељена је површина за хотелско – угоститељски комплекс „Адашевци“. У фактичком стању, на овом потезу ауто – пута постоје објекти који нуде одмориште путницима који користе ауто – пут, али немају довољно смештајних капацитета. У комплексу је предвиђен хотелски смештај са исхраном за посетиоце, са око 100 соба, са рестораном и конгресном салом, као и припадајуће саобраћајне и озелењене паркинг површине. Посебан депаданс предвиђен је за смештај за возаче камиона са додатних 40 соба.

У оквиру комплекса, опредељена је површина на којој је дозвољена изградња соларне електране са електричним пуњачима за електрична возила и камионе, за коју важе иста правила уређења и грађења као у остатку радне зоне. Ови садржаји су у смислу локације конкретније дефинисани графичким прилозима Плана. Повезивање различитих облика пословања на једном простору, допринеће укупном развоју и функционисању радне зоне.

*Табела 2: Биланс површина у обухвату плана*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| **број** | **намена** | **кат. пар. бр.** | **Површина** (м2) | **проценат у обухвату плана** |
| 1 | Радна зона (радна зона и хотелски комплекс) | 4056/1 КО Адашевци | 84.968 | 87.53 % |
| 2 | Зона јавних намена | 4056/1,4044/5, 2239, 2364 КО Адашевци и делови парцела које с изузимају: 2356/1, 2356/2, 2357, 2358/1, 2358/2, 2359, 2360, 2361, 2362 и 2363 КО Адашевци | 12.106 | 12.47 % |
| **УКУПНО** | | | **97.075** | **100%** |

*1.7.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА*

**Врста и намена објеката**

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно - производни објекат, пословно -складишни објекат, производно - складишни објекат, пословно – производно - складишни објекат и друга комбинација.

Будући да радна зона тангира ауто – пут који је саобраћајница највишег нивоа и изузетно фреквентан, дозвољава се изградња угоститељских објеката са пратећим садржајима.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња стамбено - пословних објеката.

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

Уз главне објекте на грађевинској парцели дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта, односно једне стамбене јединице у оквиру пословног објекта;

- помоћног објекта: гараже за путничко и теретно возило, оставе, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

У радној зони дозвољена је изградња енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе енергије, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.

У радној зони је дозвољена изградња компатибилних намена и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге и бензинске станице. Компатибилне намене могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за радне зоне.

**Положај објеката у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле**

У предметној радној зони грађевинске линије су у односу на регулацију одређене претежно рангом пута који тангира зону. На јужној страни, радну зону тангира ауто – пут, Државни пут I А реда А3 Е-70. Према одредбама датим у члану 33., 34. и 36. Закона о путевима („Службени гласник РС“ број 41/18, 95/18 и 92/23) дефинисан је заштитни појас за путеве IA реда који износи 40м. У складу са тим, у овој зони предвидети грађевинску линију 40,0 m мерено од границе заштитног појаса јавног пута.

На северној и источној страни, грађевинска линија ка суседним парцелама поставља се минимално 5,0 m од суседне међе.

На западној страни, радну зону тангира једноколосечна железничка пруга од које је неопходно грађевинску линију поставити ван инфраструктурног појаса, односно 25,0 m мерено од осе крајњег колосека (Закон о железници, „Службени гласник РС“ бр. 41/2018 и 62/2023, члан 2 став 19, члан 71).

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.

**Проценат зазетости грађевинске парцеле**

Максималан дозвољен индекс 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, Најмања дозвољена међусобна удаљеност 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+1

- угоститељски П+6+Пк (Пс)

Изградња помоћног објекта – гаража и остава дозвољена је максималне спратности П. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је максималне спратности П+1. Изградња угоститељског објекта дозвољена је максималне спратности П+6+Пк (Пс).

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). 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.

**Паркирање и уређење слободних површина**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

* минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
* 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 х 5,0 m, за теретно возило минимум 3,0 m х 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила). За паркинге за бицикле обезбедити засебне површине, и то минимум 0,6-0,7 m2 по бициклу;
* пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине 1,0m;
* манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средњe тешки саобраћај.

Слободне и зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација админстративних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца. Уз границе парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

*1.7.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ*

У оквиру планиране радне зоне РЗ1 површине 64.958 м2 са процентом заузетости 70% и оптималном спратношћу П+2 може бити изграђено

- око м2 бруто површине (64.958 \* 0.7) \* 3 = 136.411,80 м2

У оквиру планиране радне зоне РЗ2 површине 20.010 м2 са процентом заузетости 70% и оптималном спратношћу П+4 може бити изграђено

- око м2 бруто површине (20.010 \* 0.7) \* 5 = 70.035 м2

*1.8. 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, опремање и активирање пољопривредног земљишта (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).

*Одговорни урбаниста: Овлашћено лице:*

**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Катарина Дубљанин, дипл. инж.арх.. Катарина Дубљанин, дипл. инж.арх.*

1. ***ГРАФИЧКИ ДЕО***

*ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***БРОЈ ЦРТЕЖА*** | ***НАЗИВ ЦРТЕЖА*** | ***РАЗМЕРА*** |
| 2.1. | Извод из Просторног плана општине Шид - Реферална карта бр. 1 |  |
| 2.2. | Катастарско – топографски план | Р 1:1000 |
| 2.3. | План постојеће намене површина са обухватом ПДР - а | Р 1:1000 |
| 2.4. | Планирана намена површина са поделом на зоне | Р 1:1000 |
| 2.5. | Детаљна намена површина у оквиру дела радне зоне РЗ2 | Р 1:1000 |
| 2.6. | Предлог плана грађевинских парцела | Р 1:1000 |

1. ***ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА***

*САДЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПЛАНА*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***ОЗНАКА*** | ***НАЗИВ ДОКУМЕНТА*** | ***БРОЈ И ДАТУМ*** |
| 3.1. | Одлука о изради Плана детаљне регулације са Решењем неприступању израде стратешке процене утицаја на животну средину | 011-256/II-24 од 29.11.2024., Службени лист општине Шид број 26 са Решењем број 353-278/IV-05 од 20.11.2024. |
| 3.2. | Одлука о измени и допуни Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела радне зоне „17“ у КО Адашевци | 011-72/II-25 од 19.03.2025.  Службени лист општине Шид број 19 од 19.3.2025. |
| 3.2. | Извод из планског документа вишег реда – текстуални део |  |
| 3.3. | Преписи листова непокретности |  |

*Одговорни урбаниста: Овлашћено лице:*

**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Катарина Дубљанин, дипл. инж.арх. Катарина Дубљанин, дипл. инж.арх.*