

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09 и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11 и 121/12) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XV седници 17. маја 2013. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЋ

1.0. УВОД

Планом генералне регулације насељеног места Каћ (у даљем тексту - план) обухваћен је простор Катастарске општине Каћ изузев дела грађевинског подручја који је обухваћен Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06). Простор припада функционалном подручју Новог Сада као макрорегионалном центру, који утиче на преображај приградских насеља према положају у мрежи насеља Града Новог Сада.

Циљеви уређења подручја Катастарске општине Каћ су стварање услова за привредни развој у близини Новог Сада на улазном правцу из Зрењанина, у окружењу аутопута, те туристички развој у окружењу Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" и обале Дунава. Уз заштиту обрадивих пољопривредних површина, влажних станишта птица и аутохтоног шумског станишта дивљачи, стимулише се производња органске хране и етно-туризам на салашима, рибарство, лов, риболов и с њима повезан туризам и рекреација на делу шумског земљишта и пашњака.

Планирају се радне зоне према Новом Саду и одређују услови за саобраћајно и инфраструктурно опремање и изградњу привредних објеката. У складу са тим, одређују се рестриктивни услови за изградњу објеката изван грађевинских подручја, како би се сачувало пољопривредно земљиште и не би угрожавала животна средина и природне вредности.

У складу са правцима демографског и привредног развоја у наредних 20 година, планира се грађевинско подручје насељеног места за 13.500 становника, тако да се на потезима северно од железничке пруге Нови Сад-Орловат значајно смањи у претходном периоду планирано грађевинско подручје, као и да се изврше мање корекције у другим деловима. У њему се дефинишу постојећи и планирани капацитети за становање, рад, јавне службе, саобраћај, комунално и инфраструктурно опремање.

2.0. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Овим планом ближе се разрађују смернице Просторног плана Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/12) (у даљем тексту: ППГНС), које су усаглашене са Просторним планом Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије", број 88/10), Регионалним просторним планом Аутономне покрајине Војводине ("Службени лист АП Војводине", број 22/11), Просторним планом подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица-Београд (Батајница) ("Службени гласник РС", бр. 69/03, 36/10, 102/10 и 17/11), Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда број 21 Нови Сад – Рума –

Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац – Лозница ("Службени гласник РС", број 40/11), Просторним планом подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор – Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина – Ниш) ("Службени гласник РС", број 19/11) и Просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" ("Службени лист АПВ" број 3/12). У обухвату плана је и део Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/06) (у даљем тексту: ПДР аутопута).

Одредбама члана 25. став 1. и члана 26. Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон) утврђено је да се план генералне регулације доноси за насељено место када је то предвиђено просторним планом града, а да садржи обухват и границу плана и грађевинског подручја, поделу простора на посебне целине и зоне са претежном наменом земљишта, регулационе линије улица и површина јавне намене, нивелацију, трасе, коридоре и капацитете за инфраструктуру, инжењерско-геолошке услове, мере енергетске ефикасности изградње, мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, правила уређења и правила грађења са грађевинским линијама за зоне за које се не предвиђа израда планова детаљне регулације, зоне за које се обавезно доносе планови детаљне регулације и локације за које се ради урбанистички пројекат.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације насеља Каћ ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/09).

3.0. ОБУХВАТ ПЛАНА

План се доноси за Катастарску општину Каћ изузев дела грађевинског подручја Новог Сада који је обухваћен Генералним планом града Новог Сада до 2021. године. Тако се граница обухвата плана претежно поклапа са границом Катастарске општине Каћ (у даљем тексту – КО Каћ), а делимично са границом грађевинског подручја Новог Сада. Површина која је обухваћена границом плана износи 7.316,40 ha. Унутар обухвата плана, одређује се граница грађевинског подручја насељеног места Каћ, а изван насељеног места одређују се грађевинска подручја намењена за радне зоне, зону салаша и рекреације и туристичко-рекреативне локалитете.

4.0. РЕЗИМЕ СТАЊА

Обухваћени простор се може сврстати у ратарско-сточарско подручје и ловно подручје ситне дивљачи, са приоритетом у повећању шумовитости приобаља и коришћењу алувиона Дунава. Кроз подручје КО Каћ пролазе:

- железничка пруга Нови Сад-Орловат и индустријска пруга (ка новосадској радној зони "Север IV");
- државни пут IA реда број 1, државна граница са Мађарском-Нови Сад-Београд-Ниш-државна граница са Македонијом (аутопут Е-75, некадашњи М-22) (у даљем тексту: аутопут);
- државни пут IB реда број 20, Нови Сад-Зрењанин-Сечањ-Планиште-Вршац (некадашњи М-7) (у даљем тексту: државни пут IB-20);

- државни пут II реда број 110, Каћ–Шајкаш–Перлез- Ковачица–Сечањ–државна граница са Румунијом (некадашњи Р-110) (у даљем тексту: државни пут II-110).

У обухвату ПДР аутопута, задржавајући такозвану Каћку петљу, тј. петљу "Зрењанин" као денивелисано укрштање са државним путем IB-20 преко којег се Каћ повезује са Новим Садом, дефинисана је локација за изградњу наплатне станице аутопута непосредно северозападно од планираног натпутњака за локални, Стари каћки пут. Дуж њега су изграђени инфраструктурни водови за снабдевање Каћа. У ПДР аутопута дефинисани су укрштање "Нови Сад југ" и нова петља "Ковиљ". За деоницу кроз КО Каћ дужине око 5 km, одређене су намене пољопривредног земљишта, локације двају мотела "Минут-мајур" са станицама за гориво, положаји постојећих натпутњака за некатегорисани пут изван насељеног места (у даљем тексту: атарски пут) и положаји пролаза мелиорационих канала. Док се дуж аутопута пружају коридори магистралног гасовода и нафтовода, у северном делу је подручје изван насељеног места пресечено електроенергетским коридором.

Северно од пруге се налазе природне депресије са мелиорационим каналима који су удаљени од Каћа. Међутим, слив мелиорационих канала К-600 (МС "Ковиљ") простира се непосредно јужно, југозападно и западно (Врбовац) од насељеног места, где се налазе остаци влажних ливада Каћког рита, који су некада припадали подручју Дунава. Те ливаде и трстици су станишта за птице током миграције; њихово очување обезбеђује функционисање еколошких коридора дуж канала који гравитирају према Дунаву и наслањају се на Специјални резерват природе "Ковиљско-петроварадински рит", чији се мали део површине од око 6,6 ha налази на крајњем јужном делу КО Каћ, тако да планска документација мора бити у складу са уредбом о заштити овог добра ("Службени гласник РС", број 27/98) и Просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" ("Службени лист АПВ" број 3/12). На том делу резервата се налази део Дунавца у који се преко насипа, а путем црпне станице, препумпавају воде из мелиорационог канала Субић Д-600 (МС "Дунавац"), чији слив се пружа западно од границе КО Каћ. Затим, у ПДР аутопута задржава се пролаз за дивљач која се креће дуж поменутог шумског појаса уз западну границу КО Каћ, што ограничава планирање садржаја у њиховом окружењу.

Северозападно од Старог каћког пута, а између Каћа и секундарног одбрамбеног насипа, налазе се остаци старог тока Дунава у виду оаза аутохтоног дрвећа и чисте воде, у чијем окружењу има делимично сачуваних старих салаша (раније под претходном заштитом) и нових викенд-кућа и воћњака. Део природне водне акумулације, односно ревер "Црни вир" користи се за спортско-рекреативно узгајање риба и риболов, а део уз Каћ, ревер "Бели вир" за купалиште. Југоисточно, дуж Старог каћког пута су бесправно изграђене породичне и викенд-куће. Затим, уз пут Римски шанчеви-Жабал бесправно је изграђен угоститељски објект "Салаш 84" са декоративно уређеним малим језером, а налази се унутар заштитног инфраструктурног коридора гасовода и нафтовода.

Јужно од насељеног места, дуж Старог каћког пута изграђен је колектор за одвод фекалне канализације из насељске мреже која се гради. Северно од насељеног места, пошумљено је деградирано земљиште сточног гробља након његове санације.

Каћ је велико приградско подунавско насељено место на лесној тераси (12.600 ст.) и једно је од најстаријих у новосадској агломерацији (насталих до краја XVII века), па се у источној групи насеља развија као секундарни центар за Будисаву и Ковиљ.

Најстарији део Каћа настао је на преласку са одсека лесне терасе у алувијалну раван Дунава. Тера са је благо нагнута ка југоистоку, према старој обали Дунава. Блокови према јужној граници су неправилни и најчешће су економским делом парцеле окренути пространој алувијалној равни. Међутим, у највећем делу Каћ је задржао карактеристике планског настанка са ортогоналном матрицом и наглашеним главним правцима дуж државног пута II-110 и железничке пруге.

У језгру су концентрисани садржаји центра у старим и новим објектима, а наговештена је тенденција његовог линеарног ширења дуж главне улице. Изградњом "Светосавског дома" са различитим садржајима, створен је трг који уоквирују црква са портом, споменик, објекти земљорадничке задруге (угоститељство) и банка, а пресеца га главна улица. Регистровани су појединачни објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа и заштићено културно добро - Српска православна црква Преноса моштију светог Николе. Шире подручје центра препознаје се као амбијентална целина са наслеђеном физиономијом ("традиционални модел панонске ендемске архитектуре сеоског или панонског типа"). У извесној мери је нарушен склад изграђеног, јер је градски тип становања у директном сучељавању са наслеђеним објектима.

У северном делу Каћа настали су други значајни правци паралелни са пругом, где су концентрисани привредни објекти у функцији пољопривреде и складишта уз пругу. Због тога постоје две линије јавног превоза путника из Новог Сада, где се једна пружа главном улицом ка Будисави, а друга улицама Симе Шолаје, Моше Пијаде, Жарка Јовића и Иве Лоле Рибара (са окретницом).

Почетком изградње насеља "Куке" тежиште насељеног места се помера на запад, док је на теренима на истоку започета изградња привредних објеката, стамбеног комплекса "Сунчани брег" и православног манастира. Забележена је бесправна изградња у мањем обиму. Изграђени простори северно од пруге (усамљено "Петрово насеље", бесправно насеље Рома на пашњаку) и у алувијалној равни (забарени пашњак због проблематично одржаваног, бесправно зацевљеног канала крај пијаце, кланица уз спортски центар, вашариште са дивљом депонијом и стрелиштем) кваре општи утисак о уређености насељеног места.

Изграђено подручје заузима 492 ha. Површине стамбених парцела су од 300 m² до 5.000 m². Број станова (2.808) је мањи од броја домаћинстава (2.881), па је тренутно потреба за становима у највећој мери задовољена. Каћ је опремљен јавним службама за предшколско и основно образовање, здравствену заштиту, делатностима из области културе, спорта, као и комуналним површинама и објектима. Поред православних, присутни су објекти за грађане евангелистичке, назаренске и реформаторске верске заједнице. Изузев земљорадничке задруге, циглане, занатских, угоститељских и трговинских делатности, нема значајнијих привредних објеката у насељеном месту, али је у току изградња у радној зони на западу, као и изградња објеката у функцији пољопривреде на њивама северно од државног пута IB-20, а у окружењу прикључка летњег пута Каћ–Римски шанчеви.

5.0. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

Пројекција демографског развоја

У претходних неколико деценија Каћ је имао константан раст броја становника. Процењује се да ће раст броја становника бити настављен и у планском двадесетогодишњем периоду, али успоренијим темпом. Спорији демографски раст предвиђа се због дугогодишњег природног прираштаја и његовог све мањег доприноса расту становништва. Стопа природног прираштаја у периоду између 1991. и 2002. године била је 1,6 ‰ и знатно је опала у односу на претходни десетогодишњи период када је износила 5,9 ‰. У периоду између 2002. и 2007. године остварен је негативан природни прираштај (-0.4‰), што указује да је последњих година остварени раст становништва резултат позитивног миграционог салда. Према првим резултатима пописа, Каћ је 2011. године имао око 11.600 становника, што је у односу на 2002. годину пораст за око 450 становника, односно 4%.

Демографски развој у највећој мери ће зависити од динамике економског развоја, али и од ефеката мера популационе политике које ће се реализовати на локалном и ширем нивоу. Каћ располаже квалитетним развојним ресурсима, а њиховом валоризацијом у планском периоду оствариће се бржи економски развој, што ће повољно утицати и на демографски развој. Мере популационе политике позитивно ће утицати на промену неповољних демографских кретања, али се значајнији ефекти могу остварити само у дужем временском периоду. Наведени процеси и мере успориће негативне трендове демографског развоја, али ће, услед неповољне старосне структуре, природни прираштај у дужем периоду бити негативан или низак.

Претпоставља се да ће се, и поред дугогодишњих неповољних демографских кретања и негативног природног прираштаја, у планском периоду остварити умерен раст броја становника, јер ће Каћ својим повољним положајем и економским развојем привлачити мигранте са ширег подручја.

Табела број 1. Прогноза укупног броја становника и старосна структура до 2029. године

Опис	2002. - попис ст.		2011. – попис први резултати		2029.	
	Број	%	Број	%	Број	%
Старосне групе						
до 1 год	132	1,2	125	1,1	130	1,0
1-3	374	3,3	393	3,4	386	2,9
4-6	362	3,2	383	3,3	385	2,9
7-14	1.059	9,5	1.046	9,0	1.066	7,9
15-19	825	6,5	801	6,9	745	5,5
20-65	7.205	64,7	7.401	63,7	7.967	59,1
65 -80	1. 049	9,4	1.253	10,8	2.321	17,2
80 и више	160	1,4	210	1,8	475	3,5
Укупно	11.166	100	11.612	100	13.475	100

Старење становништва, као последица ниског природног прираштаја и продужења дужине трајања живота, наставиће се и у планском периоду, па ће учешће

старог становништва у укупној популацији Каћа расти, а проблем збрињавања старих лица биће све израженији.

Дугогодишњи пад природног прираштаја и пораст броја самачких и старачких домаћинстава, довели су до постепеног смањивања просечне величине домаћинства. Тако је просечна величина домаћинства у Каћу опала са око четири у 1948. години, на око 3,3 члана у 2002. години. Процес раслојавања породице наставиће се и у планском периоду, па ће просечна величина домаћинства у Каћу на крају планског периода износити око три члана.

Табела број 2. Кретање броја домаћинстава у Каћу до 2029. године

Година	2002.	2012.	2029.
Број домаћинства	3.350	3.630	4.490
Просечна величина	3,3	3,2	3,0

Пројекција привредног развоја

Развој Каћа у планском периоду засниваће се на принципима одрживог развоја са циљем да се привредни и укупан друштвено-економски развој остварују уз очување и побољшавање еко-система насеља. У том циљу, овим планом стварају се просторно-плански и други услови за остварење уравнотеженог просторног, економског, еколошког и социјалног развоја, уз очување необновљивих и других ресурса насеља.

Привредни развој Каћа у планском периоду засниваће се на бржој и ефикасној валоризацији расположивих ресурса: повољан положај, квалитетно пољопривредно земљиште, добра саобраћајна и комунална инфраструктура, радна снага и др.

Каћ располаже квалитетним природним и другим условима, неопходним за организовање квалитетне, тржишно конкурентне пољопривреде. Од укупно 7.487 ha површине КО Каћ, 6.325 ha, или око 85% је плодно земљиште, погодно за развој интензивне пољопривредне производње. Распоживи ресурси за развој пољопривреде, услед низа неповољних околности у којима се ова делатност налази (промена власничке структуре, уситњени поседи и др.) не користе се ефикасно. Достигнути ниво пољопривредне производње у Каћу је низак, структура пољопривредне производње није усклађена са тржишним захтевима, па су и укупни ефекти ове делатности испод могућности које пружају природни и други потенцијали. За бржи и стабилнији развој пољопривреде, неопходно је успоставити стимулативан пословни амбијент и квалитетан основ за организовање конкурентне, економски исплативе и еколошки прихватљиве пољопривредне производње.

Предвиђа се да ће се пољопривреда Каћа у планском периоду развијати са циљем да се успостави модерна, високо продуктивна, еколошки прихватљива и тржишно конкурентна производња, заснована на ефикасном коришћењу расположивих потенцијала, примени знања и савремене технологије. Бржи развој засниваће се првенствено на већем учешћу повртарства, воћарства и сточарства, али и на развоју других грана пољопривреде у складу са расположивим ресурсима и тржишним захтевима. Поред традиционалне производње, развој пољопривреде све више ће се заснивати на повећању површина под органским и другим еколошки прихватљивим начинима производње, а у складу са тржишним захтевима. У циљу елиминисања

зависности од климатских услова, ствараће се просторни и други услови за наводњавање обрадивих површина.

Променом власничке структуре и увођењем тржишног система привређивања успоставиће се неопходни услови за ефикасније коришћење расположивих потенцијала. Развојем предузетништва и порастом броја малих и средњих предузећа у Каћу, убрзаће се привредни развој и остварити раст запослености, а структура привреде постепено ће се мењати у правцу већег учешћа терцијарног сектора.

Повољан положај у односу на Нови Сад представља значајну развојну предност, јер близина развијене средине отвара могућности за брже запошљавање радно способног становништва, па ће и у планском периоду део становништва Каћа радити у Новом Саду (тзв. "дневни мигранти"). Близина релативно великог тржишта, подстицајно ће утицати и на развој радних активности, како у пољопривреди (пре свега у повртарству и сточарству), тако и у другим делатностима. Стимулисањем развоја предузетништва, у пољопривреди, туризму и у другим делатностима које имају повољне тржишне услове за развој, оствариће се ефикасно покретање развојних потенцијала и постићи бржи развој и раст запослености у Каћу.

Развој туризма базираће се на постојећим капацитетима, изградњи нових и већој искоришћености потенцијала приобаља Дунава.

Овим планом утврђени су просторно-плански услови за развој привреде. Предвиђа се да ће се на просторима који су планирани за радне активности, развијати мала и средња предузећа, а да ће се знатан део привредних активности у којима ће се запошљавати становништво Каћа, бити лоциран у оквиру стамбених парцела, где ће се обављати пословне активности које немају штетан утицај на становање. Близина радних зона Новог Сада, формирање радних зона дуж државног пута ИБ-20 и развој привредних активности у окружењу аутопута, отварају могућност за запошљавање радно способног становништва Каћа у његовом непосредном окружењу.

Табела број 3. Основни програмски елементи развоја Каћа до 2029. године

Опис	2002.	2012.	2029.	Индекс 2029/2002
1. Број становника	11.166	11.612	13.475	120,7
2. Радни контингент	7.825	7.940	8.885	113,3
3. Број запослених	3.514	3.700	7.100	191,9
3.1. Број запослених у Каћу	1.038	1.200	3.235	316,5
3.2. Број запослених изван Каћа	2.476	2.500	3.865	156,1

6.0. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

На графичком приказу "Катастарско-топографска подлога са поделом на посебне целине и зоне и начином спровођења плана" у размери 1:20.000, у обухвату плана су две целине:

- грађевинско подручје насељеног места Каћ;
- земљиште КО Каћ изван грађевинског подручја насељеног места (у даљем тексту: атар) које се састоји од северног и јужног дела.

Дате су границе грађевинског подручја насељеног места Каћ и границе грађевинског земљишта изван насељеног места (у даљем тексту: грађевинско подручје

у атару). У северном, вишем делу атара, дате су границе грађевинског земљишта намењеног за:

А) радну зону јужно од државног пута IB-20;

Б) радну зону северно од државног пута IB-20;

В-1) радну зону између петље државних путева IB-20 и II-110 и трасе обилазнице око Новог Сада;

В-2) радну зону северно од железничке пруге (јужно од државног пута IB-20).

У јужном, нижем делу атара, дате су границе грађевинског земљишта намењеног за:

Г) радну зону северно од аутопута;

Д) зону салаша и рекреације "Црни вир";

Ђ) туристичко-рекреативни локалитет северно од аутопута;

Е) туристичко-рекреативни локалитет јужно од аутопута;

Ж) туристичко-рекреативни локалитет уз црпну станицу мелиоративног система;

З) туристичко-рекреативни локалитет источно од насипа уз Дунав.

У грађевинском подручју насељеног места Каћ издвојене су посебне (карактеристичне) зоне и то:

1) центар, који обухвата зону амбијенталне заштите пресечену државним путем II-110;

2) окружење центра јужно од државног пута II-110; обухвата земљиште дуж високе обале некадашњег тока Дунава, те ниске делове земљишта уз мелиоративни канал;

3) Куке, стамбена зона у настајању, на западном делу грађевинског подручја;

4) Слога, некадашња задруга са стамбеним окружењем у настајању, на западном делу грађевинског подручја;

5) средишња стамбена зона између државног пута II-110 и железничке пруге; обухвата највећи део грађевинског подручја;

6) Сунчани брег; стамбена зона у настајању, заједно са манастиром и радном зоном, на источном делу грађевинског подручја;

7) зона северно од железничке пруге; обухвата најмањи део грађевинског подручја са цигланом, гробљем, Петровим насељем, некадашњим салашима и новим комплексом са силосима.

7.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА

7.1. Атар

Катастарска општина Каћ укупне површине 7.487,07 ha, у атару садржи 6020,82 ha плодног земљишта и 530,14 ha неплодног земљишта. Шумско земљиште заузима 260,78 ha, а пољопривредно земљиште 6065,15 ha. Унутар обрадивог пољопривредног земљишта, у КО Каћ има њива (5.736,45 ha), воћњака (18,80 ha), винограда (2,93 ha) и ливада (20,81 ha). Унутар необрадивог пољопривредног земљишта, у КО Каћ има пашњака (348,00 ha), трстика, мочвара и бара (78,17 ha).

Унутар обухвата плана, одређује се граница грађевинског подручја насељеног места Каћ, а у атару одређују се грађевинска подручја намењена за радне зоне, зону салаша и рекреације и друге туристичко-рекреативне површине (једну са црпном станицом).

Претежне намене површина изван грађевинских подручја су: обрадиво земљиште, заштитно зеленило, пашњаци, трстици, рибњаци, специјални резерват природе, постојеће шуме и шумско земљиште, планирано земљиште за пошумљавање, одбрамбени насипи, државни, општински (локални) и главни атарски путеви, железничка пруга и мелиорациони канали.

Остали садржаји су: на грађевинском земљишту – станице за снабдевање горивом, железничка станица, надпутњаци, надвожњаци, бициклическе стазе, пропусти за канале и дивљач, те инсталације примарног водовода, канализације и телекомуникација, а на пољопривредном земљишту – инфраструктурни коридори (далеководи и магистралних гасовода и нафтовода), археолошки локалитети, појединачни салаши, фарме и објекти за примарну пољопривредну производњу.

На пољопривредним површинама, у непосредном окружењу грађевинског подручја насељеног места, површине се намењују заштитном зеленилу, каналима са пашњацима (Врбовац), трстима и рибњаком на делу Сигета. Такође, поред задржавања постојећих салаша, одређују се подручја на којима је започета и могућа нова изградња салаша и објеката за примарну пољопривредну производњу, док изван њих таква изградња је могућа под строжијим условима.

Кружном, рекреативном бициклическом стазом по постојећим путевима планира се повезивање шумских и рекреативних локалитета изван грађевинских подручја са центром Каћа и његовим парковским и спортско-рекреативним комплексима. Та стаза ће за прелаз аутопута користити натпутњак планиране петље, а њену наплатну рампу за приступ туристима у транзиту. С друге стране, стаза ће користити контакт са планираном бициклическом стазом дуж Старог каћког пута за најбржу везу са Новим Садом. Огранци рекреативне стазе од Старог каћког пута по постојећем насипу омогућиће везу са Дунавом на југу, а са Немановцима и Пејићевим салашима на северозападу, па тиме постати сегмент "зелених стаза" око града.

План организације саобраћаја и "крупне" инфраструктуре којима се планирана грађевинска подручја повезују са окружењем, те смернице за уређење пољопривредног, шумског и водног земљишта, као и заштиту животне средине и природних и културних добара, дати су на графичким приказима "Претежна намена земљишта у атару са планом саобраћаја и заштите простора" и "План инфраструктуре у атару" у размери 1:20.000.

Табела број 4. Биланс намена земљишта у обухвату плана

Ред. број	Намена земљишта	Задржава постојећу намену (ha)	Промена намене (ha)	Укупно (ha)
1.	Грађевинско подручје насељеног места	445	157	620
2.	Грађевинска подручја радних зона	22	109	171
3.	Грађевинско подручје зоне салаша и рекреације	28	13	41
4.	Туристичко-рекреативни локалитети	1	14	14

5.	Одбрамбени насипи	19	25	44
6.	Путеви (државни путеви I и II реда, локални и главни атарски путеви)	165	22	187
7.	Железничка пруга	27	0	27
8.	Црпна станица мелиорационог система	1	0	1
9.	Хидромелиорациони канали	109	0	109
10.	Рибњак	0	2	2
1-10	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	817	343	1.216
11.	Обрадиво земљиште	5.444	0	5.388
12.	Заштитно зеленило	45	0	45
13.	Пашњаци и трстици	400	0	400
14.	Специјални резерват природе	6	0	6
15.	Шуме и шумско земљиште	261	0	261
12-15	ПОЉОПРИВРЕДНО И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	6.002	0	6.100
1-15	УКУПНО у обухвату плана (КО Каћ изузев дела грађевинског подручја Новог Сада)	6.973	343	7.316

Грађевинско подручје насељеног места Каћ од 620,00 ha планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја насељеног места утврђена је тачка број 1 на тромеђи парцела бр. 6514 (пут Нови Сад-Тител), 6685 (пут Каћ-Римски Шанчеви) и 3493/2 (Светосавска улица). Од ове тачке, у правцу запада, а затим севера граница прати планирану регулациону линију обилазнице до тачке број 2 која је на продужетку северне границе парцеле број 422. Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описани правац и северну границу парцеле број 422 до пресека са правцем који је паралелан са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице на растојању од 50 m. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати претходно описани правац до његовог пресека са продуженом северном регулационом линијом саобраћајнице, затим скреће ка истоку прати претходно описани правац до источне границе парцеле број 424. Даље, граница у правцу севера прати западну границу парцеле 426 до тачке број 3 на тромеђи парцела бр. 426, 425 и 3492/1 (железничка пруга). Даље граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 3492/1, затим пресеца парцелу број 3492/1 и долази до тачке број 4 на тромеђи парцела бр. 3492/1, 3553 и 324. Од ове тачке, у правцу северозапада, граница прати западну и јужну границу парцеле број 3553 и долази до тачке број 5 на тромеђи парцела бр. 3553, 325/1 и 325/2, затим пресеца парцеле бр. 3553 и 3552 и долази до тачке број 6 на преломној тачки границе парцела бр. 3552 и 337. Даље, граница прати северну границу парцеле број 3552 и долази до тачке број 7 на тромеђи парцела бр. 3552, 339 и 340, затим скреће у правцу североистока, прати границу парцела бр. 339 и 340 и долази до тачке број 8 на тромеђи парцела бр. 3554, 339 и 340. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати југозападну границу парцеле број 3554 и долази до тачке број 9 на тромеђи парцела бр. 3554, 333 и 332, затим скреће у правцу југозапада, прати границу парцела бр. 333 и 332 и долази до тачке број 10 на тромеђи парцела бр. 333, 332 и 3553. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати североисточну границу парцеле број 3553 и долази до тачке број 11 на тромеђи парцела

бр. 3553, 301 и 295, затим прати јужну границу парцеле број 301 и долази до тачке број 12 на тромеђи парцела бр. 301, 300 и 302. Од ове тачке, граница прати границу парцеле број 302 до тачке број 13 на преломној тачки граница парцела бр. 302 и 303, затим пресеца парцелу број 303 до тачке број 14 на тромеђи парцела бр. 303, 286/38 и 286/39. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 303 и долази до тачке број 15 на тромеђи парцела бр. 303, 286/25 и 3554, затим пресеца парцелу број 3554 до тачке број 16 на тромеђи парцела бр. 3554, 280/1 и 280/2. Од ове тачке, граница прати границу парцела бр. 280/1 и 280/2 и дужином од 45 m долази до тачке број 17, затим скреће у правцу југоистока, пресеца наилазеће парцеле и долази до тачке број 18 на граници парцела бр. 273 и 272, удаљена 45 m од тачке број 19. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати границу парцела бр. 273 и 272 и дужином од 45 m долази тачке број 19 на тромеђи парцела бр. 273, 272 и 3554, затим пресеца парцелу број 3554 и долази до тачке број 20 на тромеђи парцела бр. 3554, 285/1 и 284. Од ове тачке, граница прати западну границу парцеле број 284, затим скреће у правцу југозапада, прати североисточну границу парцеле број 287 и долази до тачке број 21 на тромеђи парцела бр. 287, 3560 и 283. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 3560 до тромеђе парцела бр. 3560, 267 и 3558, затим обухвата парцеле бр. 267 и 266 и долази до тачке број 22 која је удаљена 55 m од тромеђе парцела бр. 3560, 3558 и 267, затим скреће у правцу југоистока, пресеца парцелу број 3560 и долази до тачке број 23 на тромеђи парцела бр. 3560, 1051 и 1052. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 3560 и долази до тачке број 24, која је на пресеку продуженог правца источне границе парцеле број 1050, затим скреће у правцу југоистока, пресеца парцеле бр. 1052, 1053 и 1054 и долази до тачке број 25 која је преломна тачка границе парцела бр. 1050 и 1054. Даље, граница прати источну границу парцела бр. 1050 и 1049 и долази до тачке број 26 на тромеђи парцела бр. 1049, 1055 и 1056, затим пресеца парцеле бр. 1056, 1057, 1058 и долази до тачке број 27 која је преломна тачка границе парцела бр. 1060 и 1058. Од ове тачке, граница прати западну границу парцела бр. 1058, 1063, 1064, 1065, 1066 и продуженим правцем западне границе парцеле број 1066 пресеца парцелу број 3492/1 и долази до тачке број 28 на јужној граници парцеле број 3492/1. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 3492/1 и долази до тачке број 29 на тромеђи парцела бр. 3492/1, 3563 и 1163, затим прати источну границу парцеле број 3563 и долази до тачке број 30 на тромеђи парцела бр. 3563, 1207 и 3494 (пут Каћ-Перлез). Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле број 3494 и долази до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице где је тачка број 31. Даље, граница скреће у правцу југозапада и дужином од 50 m долази до источне границе парцела број 3366 (пут), затим у правцу запада прати јужну регулациону линију планираног пута која је дефинисана координатама тачака описа бр. 32 и 33. Од тачке број 33 граница долази до тромеђе парцела бр. 6479 (канал), 3368 (пут) и 3367. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 3368, 6479 и 6737 и долази до тачке број 34 на тромеђи парцела бр. 6737, 3426 и 6475, затим прати источну и северну границу парцеле број 6475 до тачке број 35 на пресеку са продуженим правцем планиране регулационе линије прелаза преко канала. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати планирану регулациону

линију прелаза преко канала, пресеца парцеле бр. 6475, 4950 и 6720 до тачке број 36 на пресеку са јужном границом парцеле број 6720, затим скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 6720 и 3484 до тачке број 37 на пресеку са планираном регулационом линијом саобраћајнице, скреће у правцу југозапада, прати планирану регулациону линију, пресеца парцелу број 3490 и долази до тачке број 38 на пресеку са границом парцела бр. 3490 и 4921. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцела бр. 4921 и 6718 и долази до тачке број 39 на тромеђи парцела бр. 6719, 6718 и 4881, затим скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 6718 и долази до тачке број 40 која је на пресеку са планираном регулационом линијом пута. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати планирану регулациону линију пута, пресеца парцелу број 4876 и долази до тачке број 41 на пресеку са северном границом парцеле број 4876, затим скреће у правцу североистока, прати северну границу парцела бр. 4876, 3478 и 3477 и долази до тачке број 42 на тромеђи парцела бр. 3477, 6709 и 4849/3. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати северну границу парцела бр. 6709 и долази до тачке број 43 на тромеђи парцела бр. 6709, 6708 и 4849/1, затим пресеца парцелу број 4849/1 и долази до преломне тачке на граници парцела бр. 4849/1 и 6474. Даље граница прати јужну и западну границу парцеле број 6474 и долази до тачке број 44 на тромеђи парцела бр. 4849/1, 3473/1 и 6474, затим скреће у правцу запада правцем који је паралелан северној граници парцеле број 4849/1 и долази до тачке број 45 на пресеку са јужном границом парцеле број 6518. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 6518 и долази до тачке број 46 на пресеку са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице(веза државног пута ИБ-20 и државног пута ИБ-13), затим скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице(веза државног пута ИБ-20 и државног пута ИБ-13) и јужну границу парцеле број 6685 до пресека са планираном северном регулационом линијом саобраћајнице и долази до тачке број 47 на пресеку са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 6685, 3493/2 и 4743/1. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани управни правац и западну границу парцеле број 3493/2 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја насељеног места.

Грађевинско подручје изван насељеног места, од **30,18 ха намењено за радну зону јужно од државног пута ИБ-20**, планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 6512 (државног пута ИБ-20), 4599/1 и 4713. Од ове тачке, у правцу североистока, граница прати јужне границе парцела бр. 6512 (државни пут ИБ-20) и 6514 (пут Нови Сад - Тител) до пресека са западном регулационом линијом планиране везе државног пута ИБ-20 и државног пута ИБ-13, затим скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију планиране везе државног пута ИБ-20 и државног пута ИБ-13 до пресека са северном границом парцеле број 4712. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 4712 до тромеђе парцела бр. 4712, 4777 и 4778, затим скреће ка југу продуженим правцем границе парцела бр. 4777 и 4778, а затим скреће ка западу правцем који је на настојању од 15 m од јужне границе парцеле број 4778 до пресека са правцем који је на растојању од 15 m од јужне границе парцеле број 4724. Од

ове тачке граница наставља у правцу запада до пресека са продуженим правцем који спаја северну преломну тачку канала број 6465 и тромеђу парцела бр. 4721/2, 4721/6 и 4712 и тако граница пресеца парцелу број 4712. Из ове тачке граница наставља да прати северну границу парцеле број 4712 и долази до тромеђе парцела бр. 4712, 4713 и 4599/1, затим скреће у правцу севера, прати границу парцела бр. 4713 и 4599/1 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **82,04 ха намењено за радну зону северно од државног пута IB-20**, планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 4507, 4508 и 6626 (пут Каћ-Римски Шанчеви). У правцу севера продуженим правцем границе парцела бр. 4507, 4508 пресеца парцелу број 6626 (пут Каћ-Римски Шанчеви) и долази њене северне границе коју прати у правцу југоистока до тромеђе парцела бр. 4473, 4474 и 6626. Даље, граница скреће ка северозападу, прати западну границу парцеле број 4474 и њеним продуженим правцем долази до северне границе парцеле број 6628 (пут). Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 6628 (пут) и њеним продуженом правцем долази до источне границе парцеле број 6627 (пут), затим у правцу југа прати источну границу парцеле број 6627 (пут). Даље, граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 6625 (пут), затим скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 6624 (пут), скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 6623 (пут), затим у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 6622 (пут) до тромеђе парцела бр. 6622 (пут), 6620 (пут) и 4356. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 6620 (пут), затим скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 6619 (пут) до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице коју прати све до пресека са западном границом парцеле број 4265. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4265 до јужне границе парцеле број 6617(пут), затим скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 6617(пут) до тромеђе парцела број 6617, 4258 и 4257. Даље, граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 4258 до пресека са планираном регулационом линијом државног пута IB-20, коју прати до пресека са постојећом регулационом линијом државног пута IB-20. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 6612 (државни пут IB-20), затим северну границу парцела бр. 6513 (петља) и поново постојећу регулациону линију парцеле број 6612 (државни пут IB-20) до пресека са планираном северном регулационом линијом државног пута IB-20, затим прати планирану северну регулациону линије државног пута IB-20 до пресека са границом парцела бр. 4507 и 4508. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати границу парцела бр. 4507 и 4508 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

Грађевинско земљиште у атару од **6,85 ха намењено за радну зону између петље државних путева IB-20 и II-110 и трасе обилазнице око Новог Сада** (планиране везе путева M-7 и M-21), планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тачка на пресеку источне границе парцеле број 6514 (пут Нови Сад -Тител) и западне регулационе линије планиране везе државних путева IB-20 и II-110. Од те тачке, граница скреће у правцу севера, прати

источну границу парцеле број 6514 до пресека са западном регулационом линијом планиране везе државних путева IB-20 и II-110. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију планиране везе државних путева IB-20 и II-110 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског земљишта у атару.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **45,65 ха намењено за радну зону северно од аутопута**, планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тромеђа парцела бр. 6790, 6493 и 5476/1. Од ове тачке, у правцу југоистока, граница прати западну границу парцела бр. 6790 и 6793 и долази до тромеђе парцела бр. 6793, 5516 и 6521 (аутопут), затим скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 6521 и долази до тромеђе парцела бр. 6521, 5476/17 и 5476/12. Даље, граница прати источну границу парцеле број 5476/17 и долази до тромеђе парцела бр. 5476/17, 5476/20 и 5477, затим скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 5477 и јужну границу парцеле број 6493 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **5,69 ха намењено за радну зону северно од железничке пруге Нови Сад- Орловат** (између путева М-7 и Каћ-Бачки Јарак), планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 6511(државног пута IB-20), 3550(пут) и 405/6. Од ове тачке, у правцу североистока, граница прати јужну регулациону линију пута државног пута IB-20 до тромеђе парцела бр. 6511(државног пута IB-20), 405/2 и 366, затим скреће у правцу југозапада, прати југоисточну границу парцела бр. 405/2, 405/3, 405/1(пут) и 406 и долази до тромеђе парцела бр. 406, 404 и 3550(пут). Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле број 3550(пут) и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

Грађевинско подручје изван насељеног места намењено **за зону салаша и рекреације "Црни вир" од 40,66 ха** планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа зоне салаша и рекреације утврђена је тромеђа парцела бр. 6690, 6699 и 4700. Од ове тачке, граница пресеца парцелу број 6690, скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 6690 и 6517 и долази до западне регулационе линије планиране везе државног пута IB-20 и државног пута IB-13, затим прати западну регулациону линију планиране везе државног пута IB-20 и државног пута IB-13 до пресека са границом парцела бр. 5333/1 и 5333/2. Даље, граница скреће у правцу југозапада прати источну границу парцеле број 5333/1, пресеца парцелу број 6728, прати источну и јужну границу парцеле број 5332/1 и долази до преломне тачке на граници парцела бр. 5332/1 и 6729. Од ове тачке, граница пресеца парцелу број 6729 и долази до тромеђе парцела бр. 6729, 5411 и 6517, затим прати јужну, западну и северну границу парцеле број 6517 и долази до тромеђе парцела бр. 6517, 5388 и 5403. Даље, граница прати источну границу парцела бр. 6523 до пресека са планираном регулационом линијом пута, затим скреће у правцу североистока, прати планирану регулациону линију пута, пресеца парцелу број 5404 и долази до западне границе парцеле број 6692. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 6692 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле

број 4689, затим скреће у правцу североистока, пресеца парцелу број 6692 и прати северну границу парцеле број 4689 до тромеђе парцела бр. 4689, 4588 и 6700. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 6700 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 6699, затим скреће у правцу североистока, пресеца парцелу број 6700, прати северну границу парцеле број 6699 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **8,68 ха намењено за туризам и рекреацију северно од аутопута** обухвата целу парцелу број 5424.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **2,36 ха намењено за туризам и рекреацију јужно од аутопута** обухвата целе парцеле бр. 6357, 6358, 6359, 6360, 6361, 6362 и 6363.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **4,38 ха намењено за туризам и рекреацију и црпну станицу западно од насипа** планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 6369, 6371 и 6368(пут). Од ове тачке, у правцу североистока граница прати источну границу парцеле бр. 6369, 6370 и 6367, затим скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 6367 и њеним продуженим правцем пресеца парцелу број 6366 и долази до границе КО Каћ. Даље, граница скреће у правцу југозапада прати границу КО Каћ до парцеле број 6374(црпна станица), затим скреће и у правцу југа, прати западну границу парцеле број 6374, у правцу истока прати јужну границу парцела бр. 6374 и 6372 и 6372 до тромеђе парцела бр. 6372, 6371 и 6524(насип). Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 6371 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

Грађевинско подручје изван насељеног места од **3,64 ха намењено за туризам и рекреацију источно од насипа** планира се унутар описане границе.

За почетну тачку описа радне зоне утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 6369, 6505(канал) и 6400. Од ове тачке границе скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 6505, затим скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцела бр. 6379 и 6381, у правцу севера прати источну границу парцеле број 6381, у правцу северозапада прати границу парцела бр. 6381 и 6382 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја изван насељеног места.

7.2. Грађевинска подручја у атару

На графичком приказу "Претежна намена земљишта у атару са планом саобраћаја и заштите простора" у размери 1:20.000 дата је претежна намена површина у грађевинским подручјима у атару (зоне од А до З), у складу са пододељком "6.0. Подела простора на посебне целине и зоне". На графичком приказу "План намене површина у грађевинским подручјима" у размери 1:5000, дата је претежна намена површина унутар грађевинских подручја у атару за зоне А, В-2 и Д, за које се планира подела на јавно и остало грађевинско земљиште, док та подела није дата за зоне Б, В-1 и Г, за које је обавезно доношење плана детаљне регулације.

На подручју обухваћеном планом, одређује се пет грађевинских подручја у атару за радне зоне (А, Б, В-1, В-2 и Г) укупне површине 170,41 ха, једно грађевинско

подручје за зону салаша и рекреације "Црни вир" (Д) површине 40,66 ha, те четири грађевинска подручја у виду туристичко-рекреативних локалитета (Ђ, Е, Ж и З) укупне површине 19,06 ha.

Планира се изградња објеката намењених за секундарне и терцијарне делатности у следећим радним зонама:

- јужно од државних путева IB-20 и II-110, радна зона (А) се пружа до планиране обилазнице на истоку, те до ниског земљишта пашњака на потезу Врбовац на југу; у блоковима бр. 1, 2 и 3, обухватају се постојеће парцеле и објекти намењени радној зони (8,08 ha), као и простори за проширење (22,10 ha); за мањи део блока број 1 обавезно је доношење плана детаљне регулације;

- радну зону (В1) за секундарну и терцијалну делатност између петље државних путева IB-20 и II-110 и трасе обилазнице око Новог Сада (планиране везе путева М-7 и М-21), површине 6,85 ha; обавезно је доношење плана детаљне регулације.

Планира се изградња објеката намењених за примарне, секундарне и терцијарне делатности у радној зони северно од железничке пруге Нови Сад- Орловат, а јужно од државног пута IB-20. Планира се радна зона (В-2) која се дуж тог пута простире у дужини 0,4 km (од раскрснице са путем Каћ-Бачки Јарак у правцу истока); у блоковима бр. 4 и 5 обухватају се катастарске парцеле пољопривредног земљишта – њиве (1,72 ha) на којима је започета реализација објеката у функцији пољопривредне производње, као и оне на којима се мења намена (3,97 ha); приступ и инфраструктурно опремање неизграђеног грађевинског земљишта планира се са пута Каћ-Бачки Јарак и са планиране саобраћајнице дуж постојећег атарског пута (број 405/1).

Северно од државног пута IB-20, планира се радна зона (Б) за коју је обавезно је доношење плана детаљне регулације. Пружа се од постојеће станице за снабдевање горивом 1 km ка западу и 1,6 km ка истоку; обухватају се делови постојећих катастарских парцела пољопривредног земљишта – њива (13,76 ha) на којима је започета реализација објеката у функцији пољопривредне производње (складишта пољопривредних производа и машина); обухватају се нове пољопривредне површине којима се мења намена (68,28 ha).

Уз аутопут, планира се радна зона (Г) за коју је обавезно је доношење плана детаљне регулације. Пружа се паралелно са инфраструктурним коридором (магистрални нафтовод и гасовод) на дужини од 1,4 km и захвата површину од око 46ha садашњег пољопривредног земљишта. Граничи се са станицом за снабдевање горивом (пумпа "Минут"), шумом, мелиорационим каналом и летњим путем који са надвожњаком обезбеђује прелаз преко аутопута за пољопривредне машине. Тај пут планира се да прерасте у општински пут за везу са Каћем на северу. Приступ са аутопута ће се омогућити након изградње планиране петље "Нови Сад југ", тако што ће се преко планиране наплатне рампе и планираног надвожњака везе државних путева IB-20 и IB-13 моћи приступити атарским путевима који су источно од одбрамбеног насипа; преко тих путева и шумског земљишта могуће је трасирање саобраћајнице, чије простирање дуж инфраструктурног коридора би обезбедило приступ и инфраструктурно опремање парцела радне зоне.

Поменути надвожњак омогућиће приступ и до планираних туристичко-рекреативних локалитета у близини аутопута и Дунава. У окружењу мотела са

станцом за снабдевање горивом (бензинска пумпа) "Минут-мајур", укрштања шумског појаса са аутопутем где је пролаз за дивљач, те планиране петље "Нови Сад југ" и поменуте радне зоне, планирају се два локалитета. На северном је могућа изградња спортске хале и других спортско-рекреативних садржаја, као и проширење на пољопривредно земљиште ради лоцирања аутодрома, што би условило израду плана детаљне регулације. На јужном се планира проширење делатности постојећих салаша уз промену намене пољопривредног земљишта.

Такође, као грађевинско земљиште за нову изградњу туристичко-рекреативних садржаја планирају се два локалитета у близини Дунава. Односно, планира се промена намене шумског земљишта и пашњака источно од црпне станице "Калиште" и одбрамбеног насипа, који су у непосредном суседству Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит".

Југозападно од купалишта "Бели вир" и везе државних путева ИБ-20 и ИБ-13, планира се зона салаша и рекреације "Црни вир" (37 ha) као грађевинско подручје на којем је доминантна група салаша уз деоницу од око 0,9 km Старог каћког пута и око природне акумулације тј. водног ревира. На северозападној страни тог пута обухвата подручје пољопривредног земљишта са старим салашима и новим викенд-кућама, чије парцеле се претежно пружају до сплета трстика, канала и језера, који сачињавају водни ревер и користе се за узгајање риба у спортско-рекреативне сврхе. Наиме, део се користи за комерцијално организовано пецање, а делови се уређују у виду малих, "кућних" рибњака и мрестилишта, чиме се рекреирају викенд-становници. Тај простор се намењује за салаше и рекреацију. На југоисточној страни тог пута обухвата делове пашњака (дубине око 36,5 m) некадашње економије "Слога", на којима су спорадично бесправно изграђене породичне и викенд-куће, па се тај простор намењује за породично становање.

Табела број 5. Биланс претежних намена земљишта у грађевинским подручјима изван насељеног места

Ред. број	Планирана намена земљишта	Задржавање постојеће намене грађ. земљишта (ha)	Промена намене грађ. земљишта (ha)	Укупно (ha)	%
1.	Саобраћајне површине	4	2	6	3
1.1.	У радној зони јужно од држ. пута ИБ-20	1	0	1	
1.2.	У радној зони северно од жел. пруге	0	1	1	
1.3.	У зони салаша и рекреације	3	1	4	
2.	Црпна станица мелиорационог система	1	0	1	
	УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	5	2	7	3
3.	Секундарне и терцијарне делатности у радној зони јужно од држ. пута ИБ-20	8	21	29	13
4.	Примарне, секундарне и терцијарне делатности у радној зони северно од железничке пруге	1	4	5	2
5.	Салаши и рекреација	25	2	27	12
6.	Породично становање у зони салаша и рекреације	1	2	3	1

7.	Водне површине у зони салаша и рекреације	7	0	7	3
8.	Туристичко-рекреативни локалитети	0	14	14	6
3-8	УКУПНО ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	42	43	85	37
9.	Радна зона између петље држ. путева ИБ-20 и П-110 и трасе обилазнице (обавезан ПДР)	0	7	7	3
10.	Радна зона северно од држ. пута ИБ-20 (обавезан ПДР)	14	68	82	36
11.	Радна зона северно од аутопута (обавезан ПДР)	0	46	46	20
1-11	УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКИМ ПОДРУЧЈИМА ИЗВАН НАСЕЉЕНОГ МЕСТА	61	166	227	100 %

7.3. Грађевинско подручје насељеног места

На графичком приказу "План намене површина у грађевинским подручјима" у размери 1:5000, дата је претежна намена површина у нумерисаним блоковима (бр. 1-118) грађевинског подручја насељеног места. Унутар карактеристичних целина (центар, окружење центра јужно од државног пута П-110, Куке, Слога, средишња стамбена зона између државног пута П-110 и железничке пруге, Сунчани брег, зона северно од железничке пруге) издвојене су површине преовлађујуће намене. Блокови су дефинисани регулацијама саобраћајница, тако да обухватају мање пратеће садржаје (трансформаторске станице, пролазе до атарских путева, пешачке површине, паркиралишта, црпну станицу, мерно-регулациона гасна станица и канал). Преовлађујуће намене су:

- становање, површине 352,99 ha (породично, пољопривредног типа, низови у комплексу са интерним саобраћајницама, социјално);
- центар, површине 11,09 ha (становање и пословање, ванстамбене делатности, пијаца са пратећим садржајима);
- верски комплекси, површине 8,28 ha (црква са портом, манастирски комплекс);
- пословање, површине 26,35 ha (производно занатство и услуге са становањем, станица за снабдевање горивом, пословни простор и складишта, складишни простори у заштитном појасу пруге);
- радне зоне, површине 48,35 ha (економија, привредне делатности без становања, циглана);
- рекреација, површине 9,48 ha (купалиште, забавно-рекреативни парк, спортски парк);
- спортски центри, површине 14,47 ha (постојећи јавни, планирани);
- зеленило, површине 26,76 ha (парк, заштитно зеленило и резензије, парк-шуме);
- гробље, површине 8,78 ha;
- образовање, површине 4,69 ha (предшколске установе, основне школе);

- јавне службе, површине 1,05 ha (здравствене, културне, социјалне, противпожарне, унутрашњих послова и сл.);
- саобраћајнице, површине 105,38 ha (државни пут, постојеће и планиране улице);
- железничка станица и пруга, површине 3,27 ha.

Концепција уређења грађевинског подручја насељеног места од око 620 ha заснива се на задовољавању потреба за око 13.500 становника до 2029. године.

С обзиром на шири значај планираних радних зона у атару, површине за пословање и радне зоне планирају се и на периферији Каћа. На крајњем западном делу грађевинског подручја, мање површине за пословање (производно занатство и услуге са становањем) планирају се као прелазна намена ка планираном становању у целини Куке; задржава се део комплекса економије некадашње "Слоге", а део заједно са обрадивим површинама на западу мења намену (производно занатство и услуге са становањем). Затим, радна зона планира се и на истоку, на излазу према Будисави (производно занатство и услуге са становањем, те разноврсне привредне делатности без становања).

Површине за пословање планирају се делимично на простору између пруге и Партизанске улице, где ће се смењивати простори железничке станице, складишта у заштитном појасу пруге, те пословни простор са складиштима изван тог појаса. Ту се задржава локација службе хитне помоћи и планирају локације за разноврсне јавне службе, међу којима за противпожарну заштиту (ватрогасни дом) и унутрашње послове (полицијска станица).

Пошто ће се смеће из Каћа односити на градску депонију удаљену свега 4 km, за део простора циглане планира се рекултивација привремене депоније и позајмишта земље, уз могућност постепеног успостављања производних активности у функцији пољопривредне производње и прераде, или добијања енергије из биомасе. У том смислу, у контакту са обрадивим земљиштем, на периферији се планирају мање површине за становање пољопривредног типа (обухватиће махом постојеће салаше) и то северно од пруге користећи постојеће прелазе, те између пруге и економије у целини Слога, тј. дуж пута који се наставља у општински (локални) пут Каћ-Бачки Јарак.

Континуално изграђено подручје од око 260 ha задржава се као постојеће породично становање, при чему се усклађују услови за изградњу на веома различитим парцелама, јер се обухватају оне градског типа (дубине 30-60 m) и оне сеоског типа (дубине 100-130 m), за које у наредном периоду неће бити рационално пробијање улица у унутрашњост блокова.

Ново породично становање планира се на површинама од око 22 ha и то: уз изграђене улице дуж којих се постепено граде објекти (Улица Стефана Немање у целини Слоге), на којима треба завршити започето пробијање улица у блок (улице Михајла Пупина, Лазара Стејина и Марка Перичина Каменара) и тамо где велика дубина блока омогућава, али изградња није реализована до сада (у источном делу Каћа отварањем приступа из улица Иве Лоле Рибара, Јована Јовановића Змаја, Пролетерске и Добровољачке). У западном делу Каћа, да би се олакшала реализација на потесу Куке, за планирано породично становање на површинама од око 18 ha одређују се делимично нове регулације улица, претежно дуж атарских путева и у складу са започетом

реализацијом. Такође, у западном делу целине Слога, ново породично становање планира се на површинама од око 11 ha, и то доношењем плана детаљне регулације да би се саобраћајно повезао продужетак Његошеве улице и преостало пољопривредно земљиште изван грађевинског подручја.

На крајњем источном делу Каћа и целине Сунчани брег, на површини од око 19ha, породично становање ће се реализовати у другој етапи планског периода. То подручје ће обележити будућа православна црква на изолованом манастирском комплексу. У суседству, завршетак стамбених низова у комплексу "Сунчани брег" подразумева задржавање ограђеног, затвореног типа насеља са контролисаним приступом.

Социјално становање на комплексу од 0,85 ha планира се на делу пашњака северно од пруге, како би се омогућило уређење простора групе "расутих", малих, ромских кућа.

Као амбијентална целина, одређује се зона центра Каћа на деоници од око 700m државног пута II-110, односно дуж улица Светосавске и Краља Петра I, а између улица Светозара Марковића, Војина Палексића, Саве Малешева и Светозара Милетића. Ту се утврђују претежне намене – центар, верски комплекс, образовање, јавне службе и саобраћајнице, а планом детаљне регулације потребно је издвојити површине за становање и пословање у центру, те за ванстамбене делатности. Ово подразумева већу заузетост парцела, али и ограничење висине и положаја објеката. Посебну пажњу треба посветити уређењу пешачких површина у окружењу заштићеног културног добра (храм Српске православне цркве са парковски уређеном портом), спомен-обележја народноослободилачкој борби, наслеђених објеката који су били под претходном заштитом и објеката јавних служби. Потребно је задржати објекат Светосавског дома (вишенаменски спортско-пословни објекат), а осим постојећих планирати и изградњу нових објеката за јавне службе, омогућити доградњу дома здравља, уредити пешачке површине и обезбедити паркинг-простор. Потребан је и парк са дечијим игралиштима, који би се, преко уређених површина око постојећег канала, повезао са планираним спортским центром, постојећим јавним спортским центром (са планираним проширењем), те планираном парк-шумом и купалиштем "Бели вир" на западу.

При томе, неопходно је обезбедити одмуљавање и проточност канала у грађевинском подручју, у који се сливају атмосферске воде из насељеног места, и довођење у функцију зацењене трасе канала. Ово неће угрозити функционисање зелене пијаце у суседству, јер ће се паркинг-простор обезбедити на делу парковске површине између канала и планираног спортског центра. Такође, треба планирати проширење постојећег школског комплекса ка западу и доградњу неопходних учioniчких и трпезаријских простора.

У функцији ванстамбених делатности у подцентрима, задржава се локација пословног објекта на северозападу Каћа (угао улица Моше Пијаде и Радничке) и на североистоку (угао улица Партизанске и Пролетерске). За неку од јавних служби резервише се део локације са објектима земљорадничке задруге (угао улица Жарка Јовића и Војина Палексића) и планирају се нове локације уз Партизанску улицу и на потесу Куке.

Такође, на потесу Куке се планира ширење комплекса и изградња новог објекта основне школе удаљене 1.300 m западно од центра, а у њеном суседству, на углу улица Виноградарске и др Младена Стојановића, обезбеђује се локација за изградњу нове предшколске установе која је неопходна у овом тренутку (недостаје смештај за 100 деце). С друге стране, на удаљености 1.500 m источно од центра, планира се формирање комплекса и изградња нових објеката основне школе и предшколске установе, који ће се пешачки повезати са Пролетерском улицом. Њихова реализација се очекује у другој етапи планског периода, тј. након изградње стамбеног комплекса "Сунчани брег".

Комуналне површине се планирају на периферији. Северно од железничке пруге су гробље са планираним проширењем и планирани спортски паркови. Заштитно зеленило је на претежно државном земљишту уз пругу и уз канал. Већи простори пашњака око канала планирају се за парк-шуме по југозападном ободу грађевинског подручја, на потесима Сигет и Врбовац. На осталом грађевинском земљишту, зеленило ће употпуњавати суседство стамбених низова на комплексу "Сунчани брег", обод планираног становања на истоку, ка Будисави, и на западу. Такође, зеленило ће окруживати забавно-рекреативни парк који се планира на пашњаку при завршетку Улице народне војске (раније предвиђено вашариште), чиме би се санирала и озелењавањем рекултивисала дивља депонија.

У табели број 6 издвојене су оне целине које задржававају постојећу намену од оних које мењају намену грађевинског земљишта, јавне површине од осталих, али су обухваћене и површине за које је потребно доношење планова детаљне регулације.

Табела број 6. Биланс површина у грађевинском подручју насељеног места Каћ

Ред. број	Планирана намена земљишта	Задржавање постојеће намене грађ. земљишта (ha)	Промена намене грађ. земљишта (ha)	Укупно (ha)	%
1.	Саобраћајне површине	91,02	17,73	108,75	17,5
1.1.	Регионални пут	10,82	0	10,82	
1.2.	Постојеће и планиране улице	76,13	16,55	92,56	
1.3.	Пролази до атарских путева	0,70	0,60	1,30	
1.4.	Железничка станица и пруга	3,27	0	3,27	
1.5.	Пешачке површине	0,10	0,58	0,68	
2.	Комуналне површине	17,06	21,54	38,60	6
2.1.	Црпна станица	0,04	0	0,04	
2.2.	Мерно-регулациона гасна станица	0,05	0	0,05	
2.3.	Трансформаторске станице	0,05	0,05	0,10	
2.4.	Гробље	6,23	2,55	8,78	
2.5.	Спортски парк	0,96	2,00	2,96	
2.6.	Парк	0	1,44	1,44	
2.7.	Парк-шуме	1,50	15,50	17,00	
2.8.	Заштитно зеленило и ретензија	5,20	0	5,20	
2.9.	Канал	3,03	0	3,03	
3.	Јавне службе	5,24	5,63	10,71	2
3.1.	Предшколске установе	0,86	1,04	1,90	
3.2.	Основне школе	0,65	2,14	2,79	

3.3.	Хитна помоћ	0,08	0	0,08	
3.4.	Разноврсне јавне службе	0,17	0,81	0,97	
3.5.	Јавни спортски центар	3,48	1,49	4,97	
1-3	УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	113,32	44,74	158,06	25,5
4.	Ванстамбене намене	57,83	51,12	108,95	17,5
4.1.	Ванстамбене делатности у центру и подцентрима	3,35	0,22	3,57	
4.2.	Црква са парковски уређеном портом	0,51	0	0,51	
4.3.	Манастирски комплекс са црквом	1,58	6,19	7,77	
4.4.	Производно занатство и услуге са становањем	6,00	16,07	22,07	
4.5.	Станица за снабдевање горивом	0,31	0	0,31	
4.6.	Пословни простор и складишта	2,03	1,16	3,19	
4.7.	Складишни простори у заштитном појасу пруге	0,42	0,36	0,78	
4.8.	Економија	5,65	0	5,65	
4.9.	Привредне делатности без становања	8,49	12,51	21,00	
4.10.	Пијаца са пратећим садржајима	0,56	0	0,56	
4.11.	Планирани забавно-рекреативни парк	4,41	0	4,41	
4.12.	Циглана	21,00	0,70	21,70	
4.13.	Планирани спортски центар	0	9,50	9,50	
4.14.	Купалиште	1,35	0,76	2,11	
4.15.	Зеленило уз становање	0,50	3,17	3,67	
4.16.	Интерне саобраћајнице у комплексу	1,67	0,48	2,15	
5.	Становање	277,64	75,35	352,99	57
5.1.	Становање пољопривредног типа	3,78	4,56	8,34	
5.2.	Породично становање (постојеће и планирано)	264,30	67,45	331,75	
5.4.	Стамбени низови	2,65	2,42	5,07	
5.5.	Социјално становање у комплексу	0,07	0,80	0,87	
5.6.	Становање и пословање у центру	6,84	0,12	6,96	
4-5	УКУПНО ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	335,47	126,47	461,94	74,5
1-5	УКУПНО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ	448,79	171,21	620,00	100

8.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом су површине јавне намене разграничене од осталог грађевинског земљишта у планираним грађевинским подручјима, изузев на деловима за које је потребно доношење планова детаљне регулације. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом површина јавне намене у грађевинским подручјима" у Р 1:5.000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине коловоза,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

8.1. Јавне површине у атару

Грађевинско земљиште за јавне намене у грађевинским подручјима изван насељеног места планира се на следећим површинама:

- за саобраћајнице у радној зони јужно од државног пута IB-20 издвајају се целе парцеле бр. 4716/2, 4717/2, 4718/2, 4719/2, 4721/7, 4721/13, 4721/14, 4721/15, 4725 и 6687 и делови парцела бр. 4713, 4714, 4715, 4720, 4721/1, 4777 и 6685;

- за саобраћајнице у радној зони северно од железничке пруге Нови Сад-Орловат издваја се цела парцела број 405/1 и делови парцела бр. 405/3, 405/4, 405/5, 405/6, 405/7 и 406;

- за саобраћајнице у зони салаша и рекреације "Црни вир" издвајају се целе парцеле бр. 4689, 4697, 5370, 6517 и 6691 и делови парцела бр. 5404, 6469, 6690, 6692, 6699, 6700, 6728 и 6729;

- за црпну станицу „Калиште“ издваја се цела парцела број 6374;

- за део државног пута IB-20, између радних зона, издвајају се делови парцела бр. 4388, 4389, 4484, 4485, 4486, 4487, 4488, 4489, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4499, 4500, 4501, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507, 4508, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 6512 и 6621.

Нивелација

На грађевинским подручјима изван насељеног места, у висинском погледу не планирају се веће промене. Насипање терена није потребно за изградњу режијских саобраћајница дуж државног IB-20, али је потребно на површинама планираним за проширење насипа ради изградње нових саобраћајних трака тог пута, те на површинама планираним за регулацију планиране обилазнице.

8.2. Јавне површине у грађевинском подручју насељеног места

За градско грађевинско земљиште за јавне намене у грађевинском подручју насељеног места планирају се следеће површине:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 285/25, 285/46, 286/24, 294, 426, 427/28, 427/44, 427/58, 428/22, 428/23, 429/9, 430/6, 480, 559, 604, 652, 690/2, 726, 769/1, 769/2, 850, 851, 922, 979, 1051, 1220/2, 1224, 1246, 1515/1, 1515/3, 1538/1, 1547/2, 1548/2, 1732, 1817/3, 1827/1, 1877/1, 1879/2, 1881/2, 1901, 2041/2, 2070, 2113/2, 2233, 2236, 2320/3, 2469/4, 2470/3, 2471/4, 2472/4, 2473/4, 2474/4, 2475/4, 2476/6, 2477/4, 2478/4, 2478/10, 2479/3, 2479/4, 2480/4, 2481/3, 2482/3, 2483/4, 2484/4, 2485/4, 2485/10, 2486/3, 2486/10, 2487/3, 2488/4, 2490/3, 2491/4, 2492/4, 2492/5, 2493/1, 2493/2, 2493/8, 2493/11, 2494/3, 2494/4, 2495/4, 2496/4, 2497/5, 2498/4, 2499/4, 2500/4, 2501/4, 2502/4, 2503/3, 2503/9, 2504/3, 2504/8, 2506/3, 2506/7, 2507/2, 2508/2, 2509/2, 2510/2, 2511/2, 2512/2, 2513/2, 2514/1, 2514/2, 2514/5, 2515/11, 2516/2, 2517/2, 2519/2, 2520/2, 2521/1, 2522/2, 2523/2, 2524/3, 2525/4, 2526/3, 2527/4, 2528/5, 2528/12, 2530/3, 2531/4, 2531/11, 2534/6, 2534/17, 2535/9, 2536/2, 2536/3, 2536/6, 2541/1, 2542/2, 2542/3, 2542/6, 2543/2, 2545/1, 2545/18, 2547/1,

2548/1, 2549/1, 2550/21, 2551/1, 2552/1, 2553/10, 2554/10, 2555/9, 2557/1, 2557/9, 2558/1, 2559/1, 2560/8, 2562/10, 2563/1, 2564/1, 2565/2, 2566/2, 2566/9, 2567/2, 2567/7, 2568/2, 2568/7, 2569/1, 2569/6, 2570/1, 2570/6, 2571/1, 2571/6, 2572/1, 2572/5, 2573/1, 2573/7, 2574/1, 2574/2, 2574/7, 2574/14, 2575/1, 2575/7, 2576/1, 2576/7, 2577/1, 2577/6, 2578/1, 2578/2, 2578/3, 2579/3, 2600/1, 2623, 2645, 2646, 2668, 2700, 2732, 2764, 2782/6, 2806, 2819, 2855, 3055/2, 3090, 3129/2, 3129/3, 3142/2, 3191, 3200/4, 3202/5, 3202/6, 3205, 3207/3, 3210/11, 3211/5, 3254, 3255, 3343/1, 3344/2, 3398, 3426, 3437/1, 3480, 3483, 3484, 3493/1, 3493/2, 3496/2, 3497, 3499, 3500, 3501, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3512, 3513/1, 3513/2, 3514, 3515, 3516, 3517, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3533, 3534, 3535, 3536/1, 3537, 3538, 3539, 3540, 3549, 3553, 4743/21, 4744/6, 4819, 6704, 6705 и 6706; делови парцела бр. 273, 274, 279, 280/1, 288, 289, 291, 303, 424, 427/1, 428/1, 430/1, 798, 921, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1047/1, 1060, 1217, 1218, 1219, 1220/1, 1221/1, 1221/2, 1222, 1223, 1225, 1226, 1227, 1228/1, 1228/2, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1261, 1268, 1299, 1304/54, 1304/70, 1304/192, 1515/2, 1515/5, 1515/6, 1548/5, 1815, 2263, 2469/7, 2511/1, 2512/1, 2515, 2517/6, 2519/1, 2520/1, 2528/1, 2529/1, 2532/1, 2533/1, 2537/1, 2538, 2539, 2540, 2543/1, 2544/1, 2544/2, 2546, 2546/1, 2580/5, 2584, 2621, 2782/1, 2837, 2941, 2942, 2944, 2945, 2947, 2991, 3143, 3147, 3194, 3195, 3196/3, 3197, 3198, 3199, 3201, 3213, 3214, 3224, 3225, 3226/3, 3227, 3228, 3229, 3230, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3256, 3257, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3281/3, 3300, 3301, 3302, 3304/1, 3314/1, 3340, 3341/2, 3368, 3437/2, 3473/1, 3475, 3476, 3479/1, 3487, 3488, 3489, 3490, 3494, 3496/1, 3541/1, 3541/77, 3554, 3560, 3563, 4712, 4743/1 4743/2, 4744/5, 4751, 4752, 4753, 4792, 4793, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4803, 4804, 4805, 4806, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4824, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830, 4831, 4832, 4833, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839, 4841, 4842, 4844, 4845, 4846, 4847, 4849/3, 4876, 4950, 6703, 6718 и 6720;

- железничка станица и пруга: цела парцела број 3492/2 и део парцеле број 3492/1;

- пешачке површине: делови парцела бр. 3304/1, 3314/1, 3541/1 и 3541/77;

- гробље: целе парцеле бр. 292/1, 292/2, 293 и 302;

- црпна станица: део парцеле број 3473/1;

- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 467, 1304/53, 1405/3, 1515/5, 1548/4, 2484/11, 2485/5, 2561/11 и 2568/9; делови парцела бр. 285/24, 427/57, 1299, 1304/69, 1304/71, 1515/2, 1548/5, 2016, 2540, 2784, 3142/1, 3143, 3541/1, 3541/78 и 3541/90;

- мернорегулациона станица: цела парцела број 1304/55;

- предшколске установе: целе парцеле бр. 1304/186, 1304/187, 1304/188, 1304/189, 1304/190, 1304/191, 1487/2 и 1489/1; делови парцела бр. 1304/70, 1304/181, 1304/192, 2507/1, 2508/1, 2509/1, 2510/1, 2511/1 и 2512/1;

- основне школе: целе парцеле бр. 1304/173, 1304/174, 1304/175, 1304/176, 1304/177, 1304/178, 1304/179, 1304/180, 1304/182, 1304/183, 1304/184, 1304/185, 2502/5, 2503/4, 2504/4 и 2506/4; делови парцела бр. 1304/69, 1304/70, 1304/92, 1304/167, 1304/168, 1304/169, 1304/170, 1304/171, 1304/172, 1304/181, 2507/1, 2508/1, 2509/1, 2510/1, 2511/1 и 2512/1;

- хитна помоћ: целе парцеле бр. 3541/44 и 3541/45;

- разноврсне јавне службе: цела парцела бр. 3541/43 и делови парцела бр. 774, 2537/1, 2538 и 3541/78;

- јавни спортски центар: целе парцеле бр. 3477 и 3478 и део парцеле број 3479/1;

- спортски парк: цела парцела број 290 и делови парцела бр. 288, 289, 1047/1 и 3560;

- парк: делови парцела бр. 3475 и 3476;

- парк-шуме: целе парцеле бр. 3473/3, 4848, 4849/1 и 4849/2; делови парцела бр. 2600/2, 2607/3, 2607/4, 2621, 3437/2, 3437/3, 3437/4, 3473/1, 3496/1, 4712, 4798 и 4849/3;

- канал: целе парцеле бр. 3491 и 6474 и део парцеле број 6475;

- заштитно зеленило: делови парцела бр. 430/1, 431/1, 3541/1 и 3548;

- ретензија: цела парцела број 3390.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на наведеним графичким приказима, важе графички прикази.

За просторе на којима се овим планом спроводе правила грађења, дефинисане су границе да би се у оквиру њих вршила промена намене земљишта ради формирања грађевинских парцела за изградњу оптималног броја стамбених или пословних објеката. При томе, основни принцип је коришћење уличног фронта за приступ што већем броју грађевинских парцела. Приликом израде пројекта парцелације или препарцелације, могућа су делимична одступања од датих граница целина, али придржавајући се услова за поједине намене и следећих општих правила:

- парцела намењена за планирано породично становање може се проширити на део суседне парцеле намењене за постојеће породично становање или обратно, и то уколико је на преосталој површини обухваћеној препарцелацијом могућа изградња у складу са датим условима;

- обавезно се припајају суседни делови катастарских парцела на којима је због неприступачности онемогућена изградња самосталног објекта (нпр. у дубини блока), или који својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираног садржаја (нпр. на уловима блока);

- обавезна је парцелација и препарцелација катастарских парцела ради формирања парцела грађевинског земљишта за јавну намену.

Нивелација

Грађевинско подручје насељеног места протеже се дуж државног пута II-110 и железничке пруге Нови Сад – Орловат и развија се претежно по правцу северозапад - југоисток. Идући ка југозападу, терен је у депресији и под утицајем је задржавања вода на површини (водолежина) и подземних вода, тако да је испресецан мелиорационим каналима. Насељено место је изграђено на надморској висини од 77 m н.в. до 82 m н.в, без већих интервенција на терену. Нивелациони план представља слику постојећих нивелета, јер су коловози улица претежно изграђени на постојећем терену.

9.0. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

9.1. Саобраћајна инфраструктура

Државни пут II реда број 110 Каћ-Шајкаш-Перлез-Ковачица-Сечањ-државна граница са Румунијом (гранични прелаз Јаша Томић) (у тексту: државни пут II-110) пролази кроз Каћ и западно од њега, преко постојеће петље, повезује се са државним путем IB реда број 20 Нови Сад-Зрењанин-Сечањ-Пландиште-Вршац (у тексту: државни пут IB-20). У односу на саобраћајну мрежу града, Каћ гравитира државном путу IB-20, односно ка Новом Саду на западу, а у мањој мери ка Тителу на истоку (дуж државног пута II-110).

У оквиру ваннасељске путне мреже, планира се траса обилазнице око Новог Сада као саобраћајница која ће повезати следеће државне путеве I реда: државни пут IB реда број 13 Нови Сад-Рума-Шабац-Ваљево-Пожега-Ивањица-Сјеница са државним путем IA реда број 1 државна граница са Мађарском-Нови Сад-Београд-Ниш-државна граница са Македонијом (у тексту: аутопут) и државним путем IB-20. Неопходна је израда плана детаљне регулације за ту обилазницу. Прецизирају се услови за денивелисано раздвајање обилазнице од државног пута IB-20 и за један планирани надвожњак преко државног пута II-110 југоисточно од постојеће петље, те други надвожњак преко Старог каћког пута и мелиорационог канала К-600. Затим, не прецизирају се услови за изградњу коловоза на планираном одбрамбеном насипу до надвожњака са петљом "Нови Сад југ" која је дефинисана у ПДР аутопута.

Западно од поменуте обилазнице и уз државни пут IB-20, у оквиру планираних радних зона, доношењем плана детаљне регулације дефинисаће се мрежа саобраћајница на такав начин да се користе постојеће површине летњег пута Каћ-Римски шанчеви, задрже атарски путеви и формирају режијске саобраћајнице обострано уз државни пут IB-20. Алтернативну везу Каћа са Новим Садам обезбедиће општински пут Каћ-Римски шанчеви (преко Немановаца до пута Нови Сад-Темерин).

Услови проширења државног пута I Б-20 и изградње планиране денивелисане саобраћајнице прецизније ће се дефинисати доношењем плана детаљне регулације. На основу услова надлежних јавних предузећа, првенствено ЈП "Путеви Србије" Београд, одредиће се начин инфраструктурног опремања и приступа планираној радној зони северно од државног пута IB-20, односно начин пружања режијске саобраћајнице дуж тог државног пута и регулационе линије постојеће петље, те начин прикључења на државни пут IB-20.

За постојеће и планиране категорисане саобраћајнице ван насељеног места неопходно је поштовање заштитног појаса јавног пута, који је дефинисан Законом о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07).

Мрежу општинских путева, дефинисану Просторним планом Града Новог Сада, чине следећи путеви: Каћ-Нови Сад (Стари каћки пут), Каћ-Бачки јарак, Каћ-Римски шанчеви, Каћ-Ђурђево, Каћ-Сигет-рит јужно од аутопута, Будисава-одбрамбени насип уз Дунав, те пут дуж одбрамбеног насипа уз Дунав. Дефинисањем укрштања атарских путева са поменутим саобраћајницама, одређује се мрежа атарских путева (главни, сабирни и приступни атарски путеви). Могућа је реализација савремених коловоза на општинским и главним атарским путевима (минималне ширине коловоза 3 m), а

уколико се укаже потреба за изградњу других јавних путева, обавезно је доношење плана детаљне регулације.

Како се прогнозира да ће након 20 година у Каћу живети око 13.500 становника, према планираној мобилности становника (2,5 путовања по становнику на дан) укупан број путовања износиће око 33.750 у току дана. Очекује се да ће у Каћу бити регистровано око 3.750 путничких аутомобила (сваки четврти становник поседоваће аутомобил), чије је учешће у превозу путника око 25%; значи да ће се око 8.440 путовања обавити овим превозним средством. Јавни приградски и међумесни саобраћај и даље ће имати најзначајнију улогу у превозу путника. Процењује се да ће се овим видом превоза у току дана обавити око 10.800 путовања (око 32%), тако да се у оквиру пројекције развоја саобраћајних потреба јавном превозу мора дати приоритет.

Капацитети постојеће путне мреже би требало да задовоље процењене потребе. За бољу организацију јавног превоза у Каћу треба у вршним часовима повећати број аутобуса, завршити изградњу стајалишта и пратећих објеката, те задржати једну линију улицама Светосавском и Краља Петра I ка Будисави, а другу улицама Симе Шолаје, Моше Пијаде, Жарка Јовића, са окретницом у Улици Иве Лоле Рибара. Оваквим решењем удаљеност аутобуских стајалишта до стамбених објеката износила би око 400 m, што одговара пешачкој дистанци у јавном превозу.

Улична мрежа највећим делом задовољава садашње потребе, изузев у деловима где су формиране нове улице (у унутрашњости блокова) и местима укрштања путева са железничком пругом. Планира се завршавање нових улица и њихово повезивање са постојећом уличном мрежом да би се створили оптимални услови за одвијање саобраћаја, изградњу комуналне инфраструктуре, а нарочито одводњавање атмосферских вода.

Планирају се улице са ширином регулације од 12 до 35 m. Изузетно, планирају се кратки пешачко-колски пролази ширине 5 m и улице ширине 8 и 10 m. Знатна побољшања у оквиру попречних профила улица планирају се каблирањем ваздушне електричне и телефонске мреже, што је посебно важно у зонама раскрсница. Планира се формирање отворених уличних јаркова и њихово повезивање у систем за одводњавање, а у попречним профилима улица дефинишу се постојећи и планирани садржаји. Дато је и нивелационо решење улица у насељеном месту, као и тачан положај регулационих линија, које у највећој мери дефинишу грађевинске линије. Поред тога, утврђују се коридори који ће служити за путеве изван насељеног места.

Паркирање ће се решавати у оквиру индивидуалних парцела (изградњом гаража). Уз пословне и централне садржаје планира се изградња паркинга уз коловоз у оквиру регулације улице или унутар појединачних комплекса, а на бази норматива и у зависности од садржаја. Паркирање теретних возила се планира у оквиру површина намењених за складишта, привредне делатности без становања и радне зоне.

У Светосавској улици, на улазу у Каћ, изграђена је станица за снабдевање горивом моторних возила (бензинска пумпа), а две станице су изграђене уз пут М-7, у оквиру планираних радних зона.

Задржава се индустријска пруга на западу КО Каћ, железничка пруга Нови Сад - Орловат, као и железничка станица и станична постројења. Реализација садржаја дела насељеног места северно од пруге условљава да се у оквиру грађевинског подручја

планирају пружни прелази у нивоу на продужецима улица Моше Пијаде и Светозара Милетића, а пружни прелаз у два нивоа на продужетку Улице Светозара Марковића. Постојећи пружни прелази у подручју изван насељеног места ће се задржати. Коришћење железничког саобраћаја биће у директној вези са развојем привреде у Каћу и нивоом услуга који ће железнички саобраћај моћи да пружи.

9.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом у грађевинским подручјима обавља се преко постојеће водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Каћ је повезан на градски водоводни систем доводником воде профила Ø 400 mm. Унутар насељеног места постоји водоводна мрежа профила Ø 100 mm, која је повезана на њега.

У грађевинском подручју насељеног места, снабдевање водом се планира преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изградиће се у свим планираним улицама, повезаће се на постојећу да би чиниле једну целину, а својим капацитетом задовољиће потребе за санитарном водом будућих садржаја. Могуће је измештање постојеће водоводне мреже у оквиру регулације улице, а према планираном положају инсталација датом у попречним профилима улица.

Радне зоне северно и јужно од државног пута IB-20 и северно од железничке пруге (јужно од државног пута IB-20) снабдевање се санитарном водом преко планиране водоводне мреже која ће се повезати на постојећи примарни доводник воде за Каћ профила Ø 400 mm.

Радна зона уз аутопут снабдевање се санитарном водом преко планиране водоводне мреже која ће се повезати на постојећи примарни доводник воде за Каћ профила Ø 400 mm.

До реализације планиране водоводне мреже омогућава се снабдевање санитарном и евентуално технолошком водом преко бушених бунара на парцелама корисника.

Зона салаша и рекреације "Црни вир" снабдевање се водом преко планиране секундарне водоводне мреже, а у складу са техничким могућностима које ће ЈКП "Водовод и канализација" дефинисати посебним условима. Планирана секундарна водоводна мрежа ће се прикључити на постојећи примарни доводник за Каћ.

Постојећа и планирана мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за санитарном водом будућих садржаја на грађевинском земљишту.

Снабдевање водом појединачних корисника изван грађевинских подручја решиће се изградњом бушених бунара на сопственим парцелама, уз редовну санитарну контролу исправности захваћене воде. То се односи и на пољопривредне површине на којима се планом омогућава изградња фарми, салаша, примарне прераде пољопривредних производа и њиховог складиштења. Снабдевање водом из водоводног система Града Новог Сада није могуће продужењем водоводне мреже, јер би се косило са условима ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода у грађевинском подручју насељеног места делимично је решено. Изграђен је повезни канализациони колектор између насеља Каћ и Новог Сада, којим ће се отпадне воде одводити ка будућем пречистачу отпадних вода "Север IV". Колектор је профила Ø 350 mm (потисни вод), односно профила Ø 600 mm (гравитациони вод). У грађевинском подручју насељеног места, примарна канализациона мрежа профила Ø 400 mm и Ø 500 mm постоји у улицама Светосавској и Краља Петра I, и оријентисана је на главну црпну станицу. Секундарна канализациона мрежа отпадних вода реализована је у делу насеља Куке, у улицама Светосавској и Краља Петра I и у блоковима 8, 16, 22, 32, и насељу Сунчев брег са профилаима Ø 250 mm и Ø 300 mm. Атмосферска канализација изграђена је у већини постојећих улица. Атмосферске воде се одводе преко отворене уличне каналске мреже и зацењене атмосферске канализације према постојећем мелиорационом каналу јужно од насељеног места.

Планира се сепаратни канализациони систем за одвођење отпадних и атмосферских вода из грађевинских подручја.

Секундарна канализациона мрежа профила Ø 250 mm и Ø 300 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама и задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода будућих садржаја.

Отпадне воде радне зоне уз државни пут IB-12 одводиће се преко затворене канализационе мреже за отпадну воду, са оријентацијом на насељску канализациону мрежу.

Равничарски терен Каћа проузрокује знатне дубине укопавања канализационе мреже, те је из тог разлога потребна изградња црпних станица. Црпне станице ће бити шахтног типа и реализоваће се у регулацији улице.

До изградње планиране канализације, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу спречавања загађења подземља.

Отпадне воде радне зоне уз аутопут одводиће се преко затвореног канализационог система са локалним пречишћавањем. Реципијент пречишћених отпадних вода биће отворена мелиоративна каналска мрежа, а квалитет пречишћених упуштених вода мора бити минимално на нивоу квалитета IIБ класе водотока. Оставља се могућност да се, до реализације канализационе мреже, отпадне воде одводе у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Отпадне воде зоне салаша и рекреације "Црни вир" одводиће се у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода појединачних корисника у изван грађевинских подручја биће решено сепаратно. Отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама, док ће се атмосферске воде делом упијати у тло, а делом гравитационо сливати према нижим теренима и мелиорационим каналима.

Атмосферске воде из грађевинског подручја насељеног места ће се, преко постојеће и планиране канализационе мреже, одвести јужно од насељеног места, према постојећим мелиорационим каналима мелиорационог слива "Ковиљ". Примарна

атмосферска канализација биће профила од Ø 400 mm до Ø 700 mm. Секундарна атмосферска канализација биће реализована као зацељена са профилем Ø 300 mm, односно у виду отворених уличних канала, са могућношћу њиховог делимичног или потпуног зацељена у зависности од просторних и хидрауличких услова.

Атмосферске воде из радне зоне уз државни пут IB-12 одводиће се преко затворене атмосферске канализације са оријентацијом на постојећи мелиорациони.

У оквиру грађевинских подручја насељеног места и радне зоне, оставља се могућност делимичног зацељена отворене каналске мреже мелиорационог система, а према посебним условима ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

Атмосферске воде у радној зони уз аутопут биће одвођене преко отворене каналске мреже, са могућим зацељена и оријентацијом на постојећи мелиорациони канал у оквиру мелиорационог слива "Ковиљ".

Атмосферске воде зоне салаша и рекреације "Црни вир" делом ће се упијати у тло, а делом ће се гравитационо сливати према водном ревиру.

Планира се обострани заштитни појас уз мелиорационе канале у ширини од 5 m обострано, мерено од ивице канала, а за потребе ревизије и одржавања.

Положај постојеће и планиране водоводне и канализационе мреже у грађевинским подручјима насељеног места, радних зона уз државни пут IB-12 и зоне салаша и рекреације, дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре у грађевинским подручјима" у Р 1:5.000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,80 до 79,20 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 76,70 до 78,20 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је север-југ са смером пада према југу.

Одбрана од поплава

У делу КО Каћ јужно од насељеног места, планира се изградња насипа за одбрану од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у хиљаду година. Планирани насип браниће уже градско подручје Града Новог Сада од плављења високим водама Дунава из залеђине. Насип ће делом бити изграђен трасом већ постојећег насипа „Каћки“, док ће део трасе ићи преко постојећег пашњака, односно планираном трасом државног пута IB-13. Појас заштите уз планирани насип је 25 m са брањене и небрањене стране, мерено од ножице насипа.

9.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Каћ се напаја електричном енергијом из јединственог електроенергетског система, и то са постојећег 20 kV вода који је из два правца повезан на постојећи електроенергетски систем града Новог Сада. Један правац напајања је из трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV (35/20(10) kV) "Римски шанчеви", а други из ТС 110/20 kV "Нови Сад 9-Рафинерија".

ТС 110/20 kV "Нови Сад 9-Рафинерија" има довољно капацитета за снабдевање Каћа електричном енергијом. Како су два постојећа напојна 20 kV вода за Каћ близу

максималног оптерећења, да би се обезбедило снабдевање будућих потрошача потребно је изградити још један 20 kV вод. Овај вод ће се изградити подземно дуж планиране саобраћајнице у насељу Сигет и надземном деоницом преко канала прикључити на извод постојећег 20 kV далековода који пролази јужно од Каћа (напојни вод за Будисаву и Ковиљ). Са 20 kV водова снабдевање се дистрибутивне и индустријске трансформаторске станице 20/0,4 kV. Од ових ТС ће полазити нисконапонска мрежа до крајњих потрошача, чиме ће се обезбедити поуздано и квалитетно снабдевање електричном енергијом целокупног насељеног места.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити одређен број нових ТС 20/0,4 kV. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу „План енергетске инфраструктуре“, нове ТС се могу градити као слободностojeћи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије.

Средњенапонска и нисконапонска мрежа могу се градити и надземно и подземно. У случају изградње надземне мреже, могуће је постављати стубне трансформаторске станице на траси надземне средњенапонске мреже или изван трасе уз изградњу огранка од постојеће мреже. Постојећи надземни 20 kV водови се могу каблirati и изградити у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, уз сагласност и услове Електродистрибуције „Нови Сад“. Такође, у планираним улицама потребно је изградити мрежу јавног осветљења.

Снабдевање топлотном енергијом

Каћ ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система и из локалних топлотних извора. Основни објекат за снабдевање биће главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Будисава", која је изграђена 1996. године и повезана на систем магистралне гасне мреже Србије. Ова ГМРС ће, преко гасовода средњег притиска, напајати мерно-регулациону станицу (МРС) "Каћ", од које ће полазити дистрибутивна гасоводна мрежа до потрошача.

Планирани стамбени објекти ће се снабдевати гасом са постојеће или планиране дистрибутивне мреже изградњом прикључка и мерно-регулационог сета. Због проширења радне зоне према Новом Саду, потребно је повећати капацитете на том подручју изградњом гасоводне мреже средњег притиска. Ова мрежа ће се снабдевати из два правца - са постојећег гасовода средњег притиска (од ГМРС "Будисава") и са планираног гасовода средњег притиска, који је потребно изградити дуж државног пута ИБ-20 од ГМРС "Нови Сад 1". Потрошачи у радној зони ће имати могућност директног прикључења на мрежу средњег притиска изградњом сопствене МРС. Нова гасоводна мрежа ће бити грађена према техничким условима надлежног дистрибутера, на местима у попречним профилима улица као што је планом дефинисано.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем снабдевање се топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем алтернативних и обновљивих извора енергије.

Енергетска инфраструктура изван грађевинских подручја

Преко КО Каћ, од преносне ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" пролазе два далековаода 400 kV и два далековаода 220 kV. У заштитном појасу ових далековаода није дозвољена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки, осим уз посебну сагласност и услове ЈП "Електромрежа Србије". У постојећем коридору планира се изградња још једног далековаода 110 kV за будућу ТС 110/20 kV која ће се градити у околини Ковиља.

Изван грађевинских подручја пролазе и 20 kV надземни водови који припадају рангу дистрибутивних водова и користе се за напајање електричном енергијом Каћа, Будисаве и Ковиља. Са 20 kV водова постоји могућност снабдевања пољопривредних објеката, објеката у радним зонама, зонама салаша и на туристичко-рекреативним локалитетима уз изградњу огранака и сопствених ТС и уз услове Електродистрибуције „Нови Сад“. У случају потребе могућа је демонтажа надземних 20 kV водова и њихова замена одговарајућим подземним водовима.

У западном делу подручја, северно од државног пута ИБ-20 и уз аутопут, пролазе нафтови Елемир-Нови Сад, Надрљан-Нови Сад и Нови Сад-Панчево, као и регионални гасоводи високог притиска. Ове инсталације имају своје заштитне коридоре у којима није дозвољена изградња објеката за рад и становање, а остали објекти се могу градити уз услове и сагласност предузећа које обавља делатност транспорта. Гасоводи и нафтови ће се у појединим деловима трасе изместити у нови енергетски коридор који је дефинисан на подручју јужно и северно од аутопута, а док се измештање не изврши потребно је поштовати све услове заштите постојећих инсталација. У нови коридор ће бити смештен и планирани продуктовод са надзорно-управљачким оптичким каблом. Ширина новог енергетског коридора је довољна и за смештај паневропског нафоведа који ће омогућити допремање нафте из каспијског региона. Приликом изградње инсталација у новом коридору потребно је водити рачуна о постојећим саобраћајницама и подземним и надземним инсталацијама водне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно изградњу вршити уз прибављање услова од власника ових објеката. У северном делу подручја планира се изградња транснационалног гасоведа који ће повезивати гасификационе системе Републике Србије и суседних земаља.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност употребе обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као самостојећи, кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора ће се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодне је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе.

Енергија биомасе се може искористити за производњу топлотне и електричне енергије, посебно или у когенерацији. У ванграђевинском подручју могу се градити

објекти за прикупљање и прераду биомасе, као и за производњу производа од биомасе у чврстом стању (брикети, пелети, итд.). Оставља се и могућност за изградњу мањих електрана и когенерационих постројења на биомасу. Енергија биомасе (огревно дрво, биљни отпаци) све више ће се користити, посебно у објектима породичног становања, с обзиром на прилично велике количине биљних отпадака на подручју насеља (посебно са пољопривредног земљишта).

9.4. Телекомуникације

Систем фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Подручје Каћа ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем. Систем фиксне телефоније ће се снабдевати из примарне мреже, аутоматских телефонских централа и удаљених претплатничких степена од којих ће се изградити телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју.

У Каћу је телефонска мрежа изграђена делом кабловски, а делом надземно. Корисници са овог подручја прикључени су на прикључени на телефонске централе у улицама Краља Петра I, Моше Пијаде и Младена Стојановића. Делоm је изграђена и примарна кабловска оптичка мрежа кабловског дистрибутивног система, док је дистрибутивна мрежа изграђена надземно.

Планира се даље проширење капацитета у постојећој мрежи и изградња подземних водова дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у телекомуникациони систем потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телекомуникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Системи мобилне телефоније

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;

- антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена на удаљености од најближих објеката минимално једнакој висини стуба; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;

- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

На подручју су постављена три антенска система мобилне телефоније. Они се задржавају до привођења простора планираној намени уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

10. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

10.1. Мере заштите градитељског наслеђа и амбијентане целине

На основу података из јуна 2008. године које је доставио Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђују се услови и мере заштите и то за: споменик културе, вредне објекте од значаја за заштиту градитељског наслеђа и археолошке локалитете. У складу са Законом о културним добрима, све будуће планске и градитељске интервенције у зони заштите културног добра морају исходovati услове надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Поред тога, утврђују се мере урбанистичке заштите просторне и амбијенталне целине центра, која одређује физиономију и идентитет Каћа.

Влада Републике Србије је 18.12.2003. године донела Одлуку о утврђивању Српске православне цркве Преноса моштију Св. Николе у Каћу за **споменик културе** ("Службени гласник РС", број 128/03), све са покретним стварима у њој који су од посебног културног и историјског значаја. Црква је подигнута 1844. године на месту или у непосредној близини старијег храма, и то као једнобродна грађевина са високим торњем украшеним барокном лименом капом, са класицистички конципираном чеоном фасадом, елипсоидном олтарском апсидом и плитким певницама. Дрворез иконостаса је извео Милош Девих из Бачке Паланке, иконе на иконостасу Ђока Ракић из Нештина, а зидно сликарство је извео Димитрије Петровић Керефека из Новог Сада. Налази се у Улици краља Петра I број 14, на парцели број 3472/1 и спада у значајнија остварења класицизма и романтизма. У поменутој одлуци утврђене су **мере заштите споменика културе** у смислу очувања изворног облика, праћења стања, одржавања, забране угрожавања статичке безбедности и измештања покретних добара и сл.

Према наведеној одлуци, **заштићена околина** споменика културе обухвата парцелу на којој је изграђена црква и ограђена порта, али и делове уличног простора наспрам порте. Односно, обухвата део Улице краља Петра I (дубине око 10 m и дужине 82 m) који се простире између оградe порте и ивице постојећег коловоза, те део Улице

Саве Малешева (дубине око 7 m и дужине 66 m) који се простире између оgrade порте и некадашње ивице коловоза. Међутим, пошто није прецизиран њен положај, а нови коловоз (ширине око 6 m) је саобраћајно непрописно изведен уз саму ограду порте (без тротоара), може се сматрати да се заштићена околина пружа до постојећег ивичњака који ограничава пешачки плато уз светосавски дом. Утврђене су **мере заштите заштићене околине** споменика културе, и то "урбанистичко и комунално одржавање и коришћење уличног простора испред споменика културе као јавног простора превасходно намењеног пешацима."

На основу података које је доставила надлежна служба заштите, "на сакралном објекту се примењују конзерваторско-рестаураторске мере заштите, тако да за све интервенције на њему, на уређењу порте, као и заштићеној околини културног добра, обавезна је израда пројектне документације према условима надлежне службе заштите."

Објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа су следећи:

- куће у Светосавској улици бр. 4, 6, 7, 13, 14, 16 и 28;
- амбар у Улици Светозара Марковића број 33;
- кућа у Улици Војина Палексића број 46;
- куће у Улици Жарка Јовића бр. 3, 47, 49 и 53;
- куће у Улици Краља Петра I бр. 1, 2, 5 до 7, 17 до 19 и 41;
- кућа у Улици Моше Пијаде број 2;
- парохијски дом у Улици Саве Малешева број 8;
- куће у Улици Светозара Милетића бр. 26 и 48;
- објекат познат као "Пихлеров млин" или "Стара млина" у Улици Жарка Јовића број 1 (редак пример индустријске архитектуре у сеоским насељима).

Утврђују се следеће **мере заштите за те објекте:**

1) задржавају се у интегралном облику; дозвољена је промена намене, активно коришћење таванског и подрумског простора, као и санација и рестаурација са аутентичном архитектоницом, композицијом и пластиком, а у складу са условима и мерама техничке заштите које утврђује надлежна служба заштите;

2) девастиране објекте треба реконструисати на основу сачуваних елемената и доступних података; забрањује се замена појединих старих елемената новим израђеним од савремених материјала (ПВИЦ или алуминијумска столарија), облагање сокли и фасада ломљеним каменом, фасадном и силикатном опеком и сл;

3) доградња је могућа искључиво у складу са извршеном валоризацијом и утврђеним мерама заштите;

4) у непосредној околини тих објеката треба очувати постојећу типологију изградње, тако да се забрањује изградња непримерених објеката који волуменом, формом и наменом деградирају потенцијална споменичка својства објекта или угрожавају његову статичку стабилност.

Локације археолошких налазишта су следеће:

1) на потесу "Ливаде", у северном делу КО Каћ, северно од пута Римски шанчеви-Жабалъ, а источно од летњег пута Каћ -Бачки Јарак – налаз уломака сарматске грнчарије који указују на постојање насеља;

2) на потесу "Чот II", у источном делу грађевинског подручја Каћа, североисточно од државног пута II-110, на високој старој обали Дунава – налаз уломака бронзанодобне и сарматске насеобинске грнчарије;

3) на потесу "Над ритом", у западном делу грађевинског подручја Каћа, јужно од пута Каћ- Римски шанчеви и од државног пута II-110, на узвишеном делу терена старе обале Дунава – налаз уломака бронзанодобне и сарматске насеобинске грнчарије;

4) на потесу "Виногради", југоисточно од грађевинског подручја Каћа, на самој ивици старе обале Дунава – налази уломака сарматске насеобинске грнчарије;

5) на локалитету "Попов салаш" у западном делу КО Каћ, западно од индустријског колосека железничке пруге Нови Сад-Орловат, а северно од државног пута IB-20 – налаз насеља старијег гвозденог доба равничарског типа и хоризонталне стратиграфије.

Мере заштите археолошких налазишта су:

1) на евидентираним локалитетима, приликом изградње нових објеката или инфраструктуре, пре извођења земљаних радова налаже се извођење претходних заштитних истраживачких радова које ће обавити надлежна установа заштите;

2) за јужни обод Каћа, тј. дуж старе високе обале Дунава, која представља потенцијално археолошко налазиште, приликом извођења грађевинских радова налаже се појачана контрола земљаних радова и археолошки надзор;

3) уколико се приликом извођења грађевинских радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, инвеститор или извођач радова су дужни да одмах, без одлагања прекину радове, оставе налазе у положају у коме су нађени и обрате се надлежној служби заштите.

Мере урбанистичке заштите у насељеном месту су:

1) утврђује се урбанистичка заштита амбијенталне целине центра насељеног места на простору дуж улица Светосавске и Краља Петра I, а између улица Светозара Марковића, Војина Палексића, Саве Малешева и Светозара Милетића, односно дуж саобраћајница на које се наслањају графички дефинисани делови блокова бр. 48, 49, 56, 57, 58 и 59 намењени за: становање и пословање у центру, ванстамбене делатности у центру, пијацу, светосавски дом, цркву у парковски уређеној порти, основну школу, разне јавне службе и пешачке површине у центру;

2) утврђују се мере заштите уличне мреже и профилације, парцелације, специфичних физичких структура и начина уређења парцеле, како би се чувала физиономија и идентитет Каћа; то подразумева поштовање традиционалног начина ивичне изградње и парцелације, уз препоруку да волумени нових објектата буду подређени наслеђеној или стилизованој типологији старих;

3) утврђују се мере заштите спомен-обележја народноослободилачкој борби у оквиру пешачке површине на углу улица Краља Петра I и Саве Малешева, Споменика фудбалерима погинулим у народноослободилачком рату, који се налази на фудбалском игралишту, те Обележја партизанске базе у Улици Краља Петра I бр. 3;

4) обавезно је јединствено уређивање јавних површина, што обухвата поплочавање тротоара, изградњу бициклистичких стаза, паркинга, негу јавног зеленила, очување дрвореда, сведен дизајн реклама на објектима, избор јединственог уличног

мобилијара (клубе, корпе за отпатке, канделабри, наслоњачи за бицикле, јавне огласне табле и сл);

5) ради примене мера заштите заштићене околине споменика културе, није дозвољено постављање реклама на зеленој површини уз коловоз наспрам црквене порте; утврђује се обавеза формирања тротоара ширине 2,5 m уз ограду црквене порте, тј. уз источну регулациону линију Улице Саве Малешева; преостали коловоз ширине око 3,5 m уз постојећи ивичњак који ограничава пешачки плато уз светосавски дом, може се користити за колски саобраћај само у једном правцу (регулисањем права проласка светлосном саобраћајном сигнализацијом, рампом и сл); то подразумева реализацију другог приступа до парцела у Улици Саве Малешева, изградњом планираног моста преко канала и двосмерне саобраћајнице између блока број 58 и канала; уједно, тиме ће се повезати саобраћајница уз планирани спортски центар са Улицом Светозара Милетића.

10.2. Мере заштите, уређења и унапређења природних добара

На основу података из јуна 2008. године које је доставио Завод за заштиту природе Србије, у КО Каћ нема природних добара обухваћених просторном заштитом, али се јужни део подручја изван насељеног места наслања на заштићено природно добро - Специјални резерват природе "Ковилско-петроварадински рит". У циљу заштите биодиверзитета изван заштићених природних добара, обавезно је очување дивље флоре и фауне и заштита области које су од значаја за миграторне врсте. Ковилско-петроварадински рит номинован је за Рамсарско подручје, а због изузетних орнитолошких и флористичких вредности регистрован је као станиште од међународног значаја за птице (IBA подручје- Important Bird Area) и биљке (IPA подручје- Important Plant Areas).

Са јужне и југозападне стране Каћа у правцу према аутопуту налазе се остаци влажних ливада и Каћког рита, који су некада припадали подручју Дунава. На овим влажним ливадама хране се птице које у периоду зимске и јесење миграције прате ток Дунава. Очувањем ових станишта обезбеђује се функционисање еколошких коридора који се пружају дуж канала који гравитирају према Дунавцу и Дунаву и наслањају се на слатине према Ковилу и поменутом резервату природе. Овакав тип станишта представља хранидбену базу за бројне врсте птица које живе на слатинским подручјима, а међу којима су евидентирани и заштићени примерци орнитофауне. Ту су станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја - "Копови код Каћа I"(НСА 11-а,б) и "Копови код Каћа II"(НСА 12).

Сврха заштите природе је обезбеђивање трајног коришћења и спречавања штетних поремећаја у природним срединама и обезбеђивање услова за њен развој. Утврђују се мере заштите биодиверзитета руралних површина:

1) Приликом планирања коришћења еколошки вредних станишта у оквиру ливада и пашњака у непосредном окружењу грађевинског подручја, треба поштовати одредбе Закона о потврђивању Конвенције о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта, Закона о потврђивању Конвенције о очувању миграторних врста дивљих животиња ("Службени гласник РС – Међународни уговори", бр. 102/07), као

и Закона о враћању утрина и пашњака селима на коришћење ("Службени гласник РС", број 16/92).

2) Треба приступити подизању пољозаштитних појасева на граници грађевинског подручја и пољопривредних површина, као и непосредне околине производних и комерцијалних објеката. Препоручује се примена аутохтоних врста.

3) Треба приступити пошумљавању слободних површина како би се смањила еолска ерозија и обезбедила заштита и заклон за преживљавање целокупне фауне. На земљиштима непогодним за пољопривредно коришћење треба подизати шуме економског, рекреационог и заштитног карактера.

4) Због наглашеног природног значаја, потребно је у што већој мери сачувати постојеће шумске површине чији уређајни статус треба да омогући такав начин газдовања у оквиру којег ће се обнављати врстама меких лишћара и формирати специфичан простор подунавског типа. Специфични природни услови треба да се користе тако да задржавају своје садашње карактеристике природних станишта уз обнову ресурса без значајнијих модификација тла. Вегетација на овим просторима треба да буде аутохтона.

5) Водни ревири, "Црни вир" и "Бели вир", по својим природним погодностима значајне су са еколошког и туристичког аспекта, због чега их треба сачувати и омогућити развој специфичне флоре и фауне. Објекти намењени рекреацији, спортом риболову и другим активностима, треба да буду опремљени санитарно-техничким уређајима.

6) Неопходно је имати у виду обавезу извођача радова да на простору плана, уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство споменика природе), да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

10.3. Мере заштите и унапређења животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), саставни део овог плана је Извештај о стратешкој процени утицаја плана генералне регулације насељеног места Каћ на животну средину. Заштита животне средине обухвата мере заштите ваздуха, вода, земљишта, шумских засада, биљног и животињског света, природних и културних добара, заштиту од буке, јонизујућег зрачења, отпадних вода и опасних материја.

Заштита ваздуха и заштита од буке

Ради заштите ваздуха од загађивања, утврђују се зоне заштитног зеленила око објеката намењених радним активностима и око гробља. Слободни и неискоришћени простори планирају се за озелењавање, чиме се постиже унапређење укупних услова живота. Планира се подизање зеленог заштитног појаса и озелењавање непосредне околине производних и комерцијалних објеката (украсно зеленило, равномерна садња стабала по паркинг простору и сл.).

Утврђене су површине постојећих "дивљих депонија" отпадака на којима се предвиђа санација како би се спречило разношење отпадака и ширење непријатних мириса.

Емисије загађења из постојећих ложишта смањиваће се проширењем мреже гасификационог система и коришћењем природног гаса као енергетског извора.

Саобраћајну буку у насељеном месту треба контролисати и у зависности од измереног нивоа буке предузимати одговарајуће мере које се односе на режим коришћења саобраћајнице која пролази кроз центар.

Заштита вода

Заштита вода обухвата све активности у простору које утичу на промену квалитета воде у водоносном слоју, површинским токовима и стајаћим водама. Заштита од вода обухвата евакуацију свих врста вода, третман употребљених вода и заштиту подземних вода од загађивања.

За спречавање и смањивање загађивања подземних вода и земљишта планира се изградња канализације отпадних вода и њихово одвођење ка будућем пречистачу отпадних вода "Север IV". У периоду до изградње канализационог система, треба обезбедити правилан поступак сакупљања отпадних вода помоћу септичких јама и њихово биолошко пречишћавање, а у индустријским и другим радним делатностима смањити продукцију вода и контролисати степен загађености отпадних вода.

Сви загађивачи који имају отпадне воде оптерећене органским и неорганским материјама, морају вршити претходно пречишћавање пре упуштања у водоток или земљиште. Потребно је пратити квалитет вода и водотока и у зависности од присуства дозвољених количина опасних и штетних материја утврђивати услове испуштања, односно коришћења вода. У отворене мелиорационе канале забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода. Условно чисте атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II класи вода могу се без пречишћавања испуштати у хидромелиорационе одводне канале, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (станица за снабдевање горивом и сл.) пре улива у канализациону мрежу, односно путни канал, треба предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у канализациону мрежу, а потом одвести на планирани пречистач отпадних вода за Каћ и Будисаву, а пречишћене испуштати у одговарајући мелиорациони канал. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на уређају за пречишћавање отпадне воде, тако да се не ремети рад пречистача. Квалитет ефлуента мора задовољавати следеће услове:

- BPK5 ср. дневни до 25 mg/l
- НРК..... до 125 mg/l
- суспендована материје..... до 35 mg/l
- укупан N..... до 15 mg/l
- укупан P до 2 mg/l.

Изван грађевинских подручја, ради ефикасног одвођења вода које могу бити више или мање загађене, планира се повећање густине мелиорационих канала, а и постојећа мрежа ће се реконструисати. Планске карактеристике канала задовољаваће услове ефикасног одвођења атмосферских и подземних вода.

У односу на потенцијалне садржаје угоститељско-спортско-рекреативног типа потребно је обезбедити одговарајуће санитарно хигијенске услове. Квалитет воде за купање треба да припада II категорији, при чему садржај колиформних бактерија не сме да прелази 20000 у 1 литру воде. Вредност ВРК 5 не сме да падне у овим водама за време сезоне купања испод 90%.

Еколошки коридори

У обухвату плана утврђени су мелиоративни канали као локални еколошки коридори. Опште мере заштите су:

- обезбедити функционисање коридора приобаља, чија ће се структура мењати ширењем урбаних садржаја;
- очувати природолике катактеристике обале коридора у што већој мери. За пројекте уређења обале тражити посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Посебне мере заштите су:

- на просторима уз еколошке коридоре, урбани садржаји треба да се респоређују по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор;
- очувати појас приобалне вегетације врбака и мочварне вегетације на што већој дужини обале, у минималној ширини од 20 метара где је то могуће. Ради смањења деградације обале, одредити локације за пристаништа и за све остале активности везане за обалу и резервисати простор еколошког коридора као зелену површину која се пружа уз саму обалу, а код изграђених деоница обале паралелно са обалом.

Заштита земљишта

Неплодна и плављена земљишта, те угрожена подземним водама, заштитиће се одводњавањем и насипањем терена за изградњу планираних објеката и површина. Земљиште ниске бонитетне класе ће се пошумљавати, а сва шумска земљишта под засадом чуваће се од непланске сече и уништавања. Спречавање се деградација земљишта која настаје одлагањем отпадака, а простори на којима су одлагани отпаци санираће се и озелењавати.

Ограничавање се и прописивати услови за рад свим делатностима које својом активношћу могу изазвати негативне последице и загађивање земљишта. Потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине и пољопривредних производа. Потребно је извршити санацију истражне бушотине на угљоводонике на површини од 1,5 ха и простор довести у претходно стање.

Ради рационалнијег коришћења и очувања пољопривредног земљишта, преиспитане су границе грађевинског подручја насељеног места, као и раније планиране намене и њихове површине. Пољопривредно земљиште користиће се на начин који омогућава очување биолошких својстава земљишта и остваривање оптималне производње уз примену одговарајуће механизације и начина обраде. У зависности од педолошких, хидролошких и других својстава, користиће се за ратарску

и повртарску производњу. На основу анализе климатских услова који владају на подручју плана и у његовој ближој околини, евидентан је дефицит влаге који се јавља нарочито у летњим месецима, па је потребно планирати производњу уз интензивно коришћење система за наводњавање. Ради остваривања ране производње потребно је подизање великог броја малих објеката заштићеног простора (пластеника, пластичних тунела, стакленика).

Комунални и анимални отпаци

Поред пута М-7, у правцу Зрењанина евидентирано је сметлиште на коме се на несанитаран начин, између осталог, одлажу остаци угинулих животиња и испуштају садржаји извучени из септичких јама. Планира се санирање и рекултивација угроженог простора сметлишта и његове околине (0,8 ha) према пројекту који је неопходно изградити.

Планира се затварање и санација свих постојећих "дивљих депонија". У нареденом планском периоду отпаци ће се депоновати на депонији у Новом Саду.

За решавање проблема анималних отпадака и кадавера, на постојећим и планираним сточним фармама, кланицама и објектима за прераду меса неопходно је изградити сакупљачке пунктове у којима би се, у условима ниских температура, чували кадавери и остали анимални отпаци, те потом транспортовали у постојеће кафилерије.

Приоритетне мере заштите животне средине су:

1) Обавезно је санирање и рекултивација угроженог простора од евидентираних сметлишта уз државни пут ИБ-20 (парцела број 4170). Такође, сви постојећи загађивачи земљишта који своје штетне материје одлажу или испуштају у земљиште морају обезбедити заштиту од штетних утицаја.

2) Треба спречавати штетне утицаје на природне ресурсе - пољопривредно земљиште, површинске и подземне воде и шумске површине. У свим планираним активностима забрањено је загађивање ваздуха и воде преко дозвољених граница, изазивање буке и вибрација, неконтролисано коришћење водног ресурса и неконтролисано упуштање отпадних вода у подземље или друге акумулације. Поред спречавања свих облика загађивања и деградирања природне средине, посебну пажњу треба посветити стабилности постојећих екосистема и очувању пејзажних и амбијенталних вредности.

3) Полазећи од одредаба Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), за све планиране активности у оквиру радних зона које представљају потенцијалну опасност за стање квалитета елемената животне средине, неопходно је захтевати увођење најбољих доступних технологија (БАТ). Нове технологије омогућавају спречавање емисије загађујућих материја на извору настанка и основни акценат дају аутоматском управљању процесима уз континуално бележење процесних параметара и параметара стања опреме.

4) Приликом подизања зеленог заштитног појаса између радних и стамбених зона, односно приликом озелењавања непосредне околине производних и комерцијалних објеката, минимална заступљеност озелењених површина без паркинга у производним погонима треба да буде 25%.

5) За све објекте који су потенцијални загађивачи морају се обезбедити потребни услови и сагласности за изградњу, процена утицаја на животну средину, а техничко-

технолошка решења објеката морају обезбедити задовољавајући квалитет животне средине у складу са законским обавезама.

6) Потребно је успоставити контролне пунктове за праћење аерозагађења и буке.

10.4. Мрежа зеленила

Креирање мреже зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности насеља служи унапређењу слике и структуре урбаног предела.

Стање зеленила

Веће агломерације зеленила и шуме простиру се дуж одбрамбеног насипа, а повезани су са насељеним местом оазом зеленила која се пружа северно од Старог каћког пута (воћњаци и аутохтоне врбе и тополе) око водног ревира "Црни вир" и купалишта у ревиру "Бели вир". Заступљеност јавног зеленила у Каћу је оскудна. Највећи део улица је спорадично и без континуитета озелењен, што се читује у разнородном садном материјалу разнолике старости и одржавања (бреза, липа, орах, туја). Озелењени простори налазе се и у саставу комплекса цркве, школе, дечије установе, гробља, циглане и спортског центра. Најзначајнију агломерацију зеленила чини разнородна одрасла вегетација уз цркву (липа, црни бор, јела, смрека, кедар, туја), која се по квалитету и асортиману у знатној мери издваја, па је црквена порта сврстана у **заштићену околину** споменика културе (одељак 3.10). У оквиру школског дворишта и дечије установе заступљени су бреза, врба, јавор и топола. Два појединачна стара стабла храста (*Quercus pedunculata*) на гробљу сведоче о постојању старих храстових шума на овом подручју. У непосредној близини спортске хале "Југовић" засађени су декоративни ниски и средње високи четинари (тује, борови, чемпрес, јуниперус) и лишћари (платан, липа). У оквиру економије "Слога" подигнут је заштитни појас од уједначених садница тује. На комплексу фудбалског клуба "Југовић", уз управну зграду налазе се борови, платани, брезе, багреми, софоре, тополе, а део фудбалског терена је опасан зеленим заштитним појасом (багрем, софора). Зеленило у оквиру индивидуалних парцела и кућа (предбаште, кућни врт, повртњак), чини значајну компоненту уређености Каћа (преко 50%).

Педолошки супстрат у највећем делу Каћа представља повољно тло за већи асортиман разнородне вегетације. Показатељи овога су старији примерци храста, липе, јавора и других врста лишћара и четинара. Нижи делови алувијалне равни су влажнији и погодују развоју меких лишћара из асоцијације *Populeto-Salicetum*. Ово су битне карактеристике биолошке основе за подизање зелених површина.

Концепција озелењавања

Према својим основним функцијама и наменама, у грађевинском подручју Каћа појављују се парк, сквер и улично зеленило као основне категорије зелених површина јавног карактера. Односно, на јавним површинама планира се формирање парка у центру Каћа, задржавање ретензија и садња парк-шуме уз канал, зе заштитног зеленила уз пругу; планирају се дрвореди унутар регулација саобраћајница и разнолико ниско и високо растиње у оквиру планираних пешачких површина и на комплексима гробља, предшколских установа, основних школа, разних јавних служби и спортског центра. На осталом грађевинском земљишту, планира се озелењавање простора у склопу становања, ванстамбених делатности, црквене порте, манастирског комплекса,

разноврсних пословних простора, пијаце, забавно-рекреативног парка, циглане, планираног спортског центра и купалишта; планира се и између становања с једне стране, а радних простора, канала и пољопривредних површина са друге стране.

Подизањем зеленила у насељеном месту ствара се повољнија микроклима, естетско и амбијентално обликује простор и омогућује релаксација становника у оквиру уређених слободних површина. Наведене површине зеленила међусобно се наслањају или повезују уличним дрворедима у јединствену мрежу наслоњену на зеленило у подручју изван насељеног места.

Зеленило се планира и у оквиру радних зона, зоне салаша и рекреације и туристичко-рекреативних локалитета.

На пољопривредном земљишту, у окружењу насељеног места, планира се формирање заштитног зеленог појаса између пруге и циглане, потеза Слога и планиране обилазнице, те пута Каћ-Тител и мелиорационог канала. Планом обухваћени мали део Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" повезује се са постојећим шумама дуж одбрамбеног насипа и са земљиштем планираним за пошумљавање. Тиме ће се формирати јединствен појас аутохтоне вегетације која чини природно станиште и пут за дивље животиње, од Дунава, југозападном границом КО Каћ, кроз пролаз испод аутопута до пролаза испод магистралног пута и излаза у катастарску општину Ченеј.

Дуж мелиорационих канала задржавају се пашњаци и трстици, а на постојећим насипима травнате површине, које ће бити и на планираном насипу за изградњу обилазнице. Ове површине, као и површине зеленила унутар радне зоне и зоне салаша и рекреације, повезиваће зеленило у грађевинском подручју насељеног места са поменутим шумским појасом који обезбеђује струјање свежег ваздуха са Дунава. Тиме се подржава уређење рекреативних бициклистичких стаза кроз насељено место и подручје изван њега, и ствара основа за развој излетничког и транзитног туризма на планираним локацијама дуж аутопута и обала Дунава.

11. ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Заштита од елементарних непогода

Подручје Града Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености.

Према нивелети терена, подручје није директно угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже, док се од високих вода Дунава простор штити постојећим одбрамбеним линијама насипа у оквиру ширег брањеног подручја.

С обзиром да простор не представља густо изграђену средину, угроженост од пожара није изражена, иако је подручје незаштићено од ветрова јер је окружено њивама, са којих је могуће преношење ватре при сезонском паљењу стрњике. Због заштите од неповољних ветрова, планира се озелењавање површина дуж граница грађевинског подручја.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

12. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

На подручју обухваћеном планом спроводе се правила уређења и грађења на земљишту претежне намене у посебним целинама – атару (одељци бр. 13 и 14) и грађевинском подручју насељеног места (одељак број 15), изузев на подручјима за која је обавезна израда плана детаљне регулације, што је дато на графичком приказу "Катастарско-топографска подлога са поделом на посебне целине и зоне и начином спровођења плана" у размери 1:20.000.

12.1. Подручја на којима се спроводе правила утврђена овим планом

Правилима уређења и грађења утврђеним овим планом, у складу са ППГНС одређују се услови за изградњу објеката у атару (одељак број 13), када није потребно утврдити јавно или грађевинско земљиште, и то:

- објеката и радних површина у функцији примарне пољопривредне производње (пољопривредне економије, машински парк и сл.; сточне фарме које по капацитету немају обавезу израде студије процене утицаја на животну средину; стакленици и пластеници, појединачни салаши; рибњаци до 10 ha);

- објеката и простора за остале привредне делатности (шумарства, водопривреде, лова, риболова и сл.).

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу објеката у грађевинским подручјима у атару (одељак број 14), и то:

- за примарне, секундарне и терцијарне делатности, као и само за секундарне и терцијарне делатности, изузев у зонама у складу са графичким приказима;

- за салаше, рекреацију и становање у зони "Црни вир", као и за туристичко-рекреативне локалитете, где се омогућује претварање пољопривредног земљишта у грађевинско, с обзиром на постојеће објекте и потенцијалну доступност.

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу објеката у грађевинском подручју насељеног места Каћ (одељак број 14), и то:

- за становање (породично, пољопривредног типа, стамбених низова, социјалног становања у комплексу);
- центар (ванстамбене делатности у подцентрима);
- верски комплекси (манастир);
- пословање (производно занатство и услуге са становањем, станица за снабдевање горивом, пословни простор и складишта, складишни простори у заштитном појасу пруге);
- радне зоне (економија, циглана, разноврсне привредне делатности без становања);
- спортско-рекреативне површине (купалиште, забавно-рекреативни парк, планирани спортски центар, јавни спортски центар);
- зеленило (спортски парк, парк-шуме, заштитно зеленило, ретензија, зеленило уз становање);
- гробље;
- образовање (предшколске установе, основне школе);
- јавне службе (станица хитне помоћи, разноврсне јавне службе и сродни ванстамбени садржаји);
- пешачке површине;
- железничка станица и пруга;
- канале.

12.2. Подручја за која је обавезна израда плана детаљне регулације

На површинама на којима се овим планом прописује обавеза доношења плана детаљне регулације, прописује се забрана изградње нових објеката, и то до усвајања плана детаљне регулације.

У атару, израда плана детаљне регулације обавезна је ради промене намене и разграничења од пољопривредног, шумског и водног земљишта у циљу изградње следећих објеката:

- фарми чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину;
- рибњака већих од 10 ha, односно у случају потребе утврђивања јавног или грађевинског земљишта;
- проширења мреже хидромелиорационих канала, изградње система за наводњавање и нових црпних станица;
- планираног одбрамбеног насипа;
- нових и проширења постојећих траса атарских путева, као и потребе формирања приступних путева до планираних туристичко-рекреативних локалитета; планираних општинских путева;
- везе државних путева IB-20 и IB-13 (обилазнице) и трасе државног пута IB-20 од постојеће петље са државним путем II-110 у правцу североистока до границе КО Каћ;

- станице за снабдевање горивом са ширим садржајем, изван парцеле пута; железничких постројења, када је потребно утврдити јавно или грађевинско земљиште; нових трансформаторских станица;

- далековаода напона преко 110 kV;

- магистралних гасовода, нафтовода и продуктовода.

У грађевинским подручјима у атару, обавеза израде плана детаљне регулације односи се на графички дефинисану површину целе радне зоне (B1) за секундарну и терцијалну делатност између петље државних путева IB-20 и II-110 и трасе обилазнице око Новог Сада, радне зоне (Б) северно од државног пута IB-20, те радне зоне (Г) уз аутопут. Обавезна је и у случају потребе за формирање нових јавних површина (недефинисаних овим планом) у осталим грађевинским подручјима.

У грађевинском подручју насељеног места, обавеза израде плана детаљне регулације односи се на следеће графички дефинисане површине:

- на део блока број 35 и претежном делу блока број 94 намењене за породично становање;

- на деловима блокова бр. 48, 49, 56, 57, 58 и 59 који чине амбијенталну целину, и то на површинама претежно намењеним за зеленило, образовање и јавне службе; на преосталим површинама претежно намењеним за центар, израда плана детаљне регулације не условљава забрану реконструкције постојећих објеката;

- на делове блокова бр. 36 и 93 и целе блокове бр. 91 и 92 намењене за радну зону.

Могућа је израда планова детаљније разраде:

- у деловима блокова бр. 56, 59, 60 и 94 намењеним за породично становање, уколико се укаже потреба за новом саобраћајницом у унутрашњости блокова;

- у делу блока број 36 намењеном за економију, уколико се укаже потреба за новом саобраћајницом ради парцелације постојећег комплекса;

- у блоку број 104 намењеном за циглану, да би се утврдили услови парцелације и изградње у случају преусмерења ка другим делатностима.

12.3. Подручја за која је обавезна израда урбанистичког пројекта

За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања појединих површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација, овим планом се прописује обавеза израде урбанистичких пројеката, који су услов за издавање локацијске дозволе.

У атару, реализација на основу урбанистичког пројекта одвијаће се:

- за комплексе у функцији примарне пољопривредне производње веће од 3 ha,;

- за фарме које због капацитета не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину;

- за стакленике на пољопривредном земљишту површине преко 3 ha;

- за рибање површине до 10 ha, уколико постоји приступни пут;

- за станице за снабдевање горивом у оквиру парцеле пута.

У грађевинским подручјима изван насељеног места, обавеза израде урбанистичког пројекта се односи на следеће површине:

- у радним зонама, за делатности на комплексима већим од 10 ha;
- у радним зонама, ради изградње нових станица за снабдевање горивом моторних возила и станице за течни нафтни гас са пратећим садржајима;
- за планиране туристичко-рекреативне локалитете ради формирања комплекса површине од 4.000 m² до 10 ha.

У грађевинском подручју насељеног места, обавеза израде урбанистичког пројекта се односи на следеће површине:

- за разноврсне јавне службе и сродне ванстамбене садржаје у блоковима бр. 53, 55, 88 и 108;
- за образовање у блоковима бр. 24 и 89;
- за јавни спортски центар у блоку број 117, ради изградње нових објеката или терена;
- за социјално становање на комплексу у блоку број 96;
- за производно занатство и услуге са становањем, и то на свим комплексима површине 1 ha и више;
- за станице за снабдевање горивом моторних возила и станице за течни нафтни гас;
- за економију, ради реконструкције, доградње или изградње нових објеката, уз сагледавање производно-технолошких потреба;
- за разноврсне привредне делатности без становања, и то на свим комплексима површине 1 ha и више;
- за забавно-рекреативни парк у блоку број 68;
- за планирани спортски центар у блоку број 118;
- за купалиште у блоку број 115, ради изградње нових објеката и пејзажног уређења.

13. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У АТАРУ

ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН

На пољопривредним површинама у атару, у складу са ППГНС утврђују се следећа правила за уређење и изградњу објеката у функцији примарне пољопривредне производње, сточних фарми, стакленика и пластеника, појединачних салаша и рибњака (пододельци 13.1-13.5.). У непосредном окружењу грађевинског подручја насељеног места, на графички дефинисаним подручјима могућа је нова, селективна изградња салаша и објеката за примарну пољопривредну производњу на мањим парцелама.

Овим правилима одређују се услови за изградњу објеката у атару када није потребно утврдити јавно или грађевинско земљиште. Објекти из делатности шумарства, водопривреде, лова, риболова и сл. граде се у складу са ППГНС.

Мимо поменутих услова, не дозвољава се било каква изградња на пољопривредном и шумском земљишту, што се наглашава имајући у виду заштиту

квантума обрадивог пољопривредног земљишта и заштиту природних вредности необрадивог и другог земљишта.

13.1. Објекти у функцији примарне пољопривредне производње

Објектима у функцији примарне пољопривредне производње сматрају се објекти за смештај свих видова пољопривредне механизације, објекти за складиштење, сушење и чување пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала, као и други објекти у функцији пољопривредне производње (ратарске и пољопривредне економије, машински парк и сл.). Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања. Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.).

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле је 1 ha;
- за парцеле површине 1-3 ha степен заузетости је до 15%;
- за парцеле површине преко 3 ha степен заузетости је до 10%;
- спратност објекта је II и III;
- могућа је изградња подрума;
- максимална висина пода приземља је 70 cm;
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 m, од државног пута I реда је 20 m, а од државног пута II реда је 10 m;
- постојеће парцеле које су мање од дозвољене се задржавају у затеченом стању, а у случају реконструкције или замене објекта није планирано повећање корисне површине, и заузетости;
- парцеле се могу ограда транспарентном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- приликом изградње објекта обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

За парцеле површине 1-3 ha основ за реализацију је овај план, а за комплексе преко 3 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услов за реализацију у случају потребе формирања јавног земљишта је план детаљне регулације.

Комплекси се могу формирати у северном делу атара, док се не планирају у јужном делу атара, тј. на нижем, подземним водама угроженом пољопривредном земљишту. На пољопривредним површинама у непосредном окружењу грађевинског подручја насељеног места, на графички дефинисаним подручјима у северном делу атара, могућа је нова изградња објекта у функцији примарне пољопривредне производње на парцелама минималне површине 4.000 m² и степена заузетости до 15%.

13.2. Сточне фарме

Радне површине у функцији примарне пољопривредне производње, односно изградња економских дворишта сточних и перадарских фарми, те објеката прерађивачких делатности пољопривредних производа (нпр. кланице капацитета 50 условних грла и више) и постројења за производњу сточне хране, могућа је на пољопривредном земљишту.

Услови за уређење:

- за све фарме обавезно је поштовање законске регулативе којом се уређује област заштите животне средине; у зависности од капацитета, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09);

- фарме формирати првенствено на мање квалитетном земљишту, испод V категорије;

- у оквиру фарме мора да постоји ограђено место за одлагање и збрињавање стајског ђубрива, које мора бити удаљено од бунара са пијаћом водом мин. 20 m и 50 m од објекта за узгој животиња;

- локација за изградњу фарме својим положајем (капацитетом и еколошким условима) не сме да угрожава, а и да буде угрожена од стамбених и других објеката у ближој и даљој околини;

- краћа страна парцеле мора имати мин. ширину 20 m;

- земљиште не сме да буде подводно и мора да има добре отоке атмосферске воде;

- минимална удаљеност свих објеката од међних линија је 5 m;

- у једном објекту на фарми не може се држати више врста животиња;

- круг фарме мора да буде довољно простран да одговара капацитету фарме, да садржаји у оквиру њега буду функционално повезани, да има контролисан улаз (улазе) и да буде ограђен адекватном оградом;

- прилазни путеви фарми (јавне површине) морају да буду довољно широки и по могућности изграђени од чврстог материјала или са подлогом од шљунка (минимална категорија атарски пут);

- локација за изградњу фарме мора бити снабдевена довољном количином воде за пиће из јавног водовода или властитог бунара;

- отпадне воде морају се скупљати у водонепропусне испусте и морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте. Фекалне воде сакупљају се у одвојене септичке јаме или се испуштају у канализацију;

- простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 m од објекта за животиње;

- локација за изградњу фарме мора имати уредно електроенергетско снабдевање.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле за изградњу фарме је 1 ha;

- економско-производни објекти морају бити грађени од чврстог материјала и по намени могу бити: основни производни објекти, објекти за смештај, чување и дораду

сточне хране, објекти за смештај отпадних материја и објекти за утовар и истовар живе стоке, као и објекти за дневни боравак радника и администрацију;

- у комплексу фарме могућа је изградња стамбеног објекта, максималне површине до 100 m², који обезбеђује функцију фарме. Минимална удаљеност стамбеног објекта од загађивача је 20 m;

- максималан степен заузетости за парцеле површине 1 – 3 ha је 20%, за парцеле површине 3 – 5 ha 15%, а преко 5 ha 10%;

- минималне површине под зеленилом (зелени заштитни појас – заштитно зеленило, зеленило комплекса, декоративно зеленило и сл.) је 40% (изузев за фарме за узгој и држање живине), где је минимално учешће зеленила 60%;

- спратност објеката је од П, ВП, до П+Пк;

- унутар високог приземља могуће је формирати два корисна нивоа, у делу објекта;

- оријентациони нормативи, у складу са захтевима технологије, за димензионисање објеката фарме и капацитети по врсти стоке су следећи:

краве музаре (5 ком.)	80 m ²
тов јунади (20 ком.)	100 m ²
прасад (5 приплодних крмача)	124 m ²
50 товљеника	80 m ²
тов 3000 бројлера	750 m ²
коке носиле (600 ком.)	125 m ²
помоћни објекти (кош за храну и гаража за машине)	120 m ² ;

- парцеле се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m: ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,00 m од међне линије;

- услов за изградњу фарме је капацитет од минимално 20 грла копитара или папкара, односно 20 грла говеда, 100 грла свиња, 150 грла оваца и коза, или 350 јединки живине и кунића;

- сточарске фарме планирају се за једну сточну врсту; за веће капацитете (преко 500 условних грла) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину; јуедно условно грло је тешко 500 kg.

Објекти за интензиван узгој говеда:

- постоје две врсте фарми говеда и то: за музне краве и за тов;

- за фарме за које је по капацитету потребна израда студије о процени утицаја на животну средину, удаљеност од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса, мора бити преко 1000 m; за фарме мањег капацитета до 500 условних грла – 500 m;

- фарме за тов могу се градити по систему везаног или слободног одгоја, па се према томе димензионише простор.

Објекти за интензиван узгој свиња:

- удаљеност фарме од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса, мора бити преко 1000 m, уз услов да се наведени садржаји не налазе на правцу доминантних ветрова (југоисточни – кошава и сл.).

Фарме за узгој и држање живине

- граде се на пашњацима и у затвореним стајама као подне и у кавезима (батеријама). За веће капацитете (преко 10000 места) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину. Терен за живинарску фарму треба да је изолован од околних садржаја и пролаза људи и да је оцедит и сув;

- минимално растојање између две живинарске фарме је 300 m, а минимално удаљење од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса, мора бити преко 1000 m;

- степен заузетости парцеле објектима фарме живине је максимално 20%;

- минималне површине под зеленилом (зелени заштитни појас – заштитно зеленило, зеленило комплекса, декоративно зеленило и сл.) је 60%.

За фарме које по капацитету имају обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину основ за реализацију је план детаљне регулације. За све остале основ је овај план, уз обавезу израде урбанистичког пројекта за комплексе веће од 3 ha.

13.3. Стакленици и пластеници

У циљу интензивирања пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту дозвољена је изградња или постављање стакленика и пластеника:

- минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 5 m;

- парцеле се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;

- заузетост земљишта пластеницима је до 75%;

- заузетост земљишта стакленицима је до 50%.

Основ за реализацију је овај план. За површине за изградњу стакленика на пољопривредном земљишту површине преко 3 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

13.4. Појединачни салаши

На комплексима постојећих салаша могућа је реконструкција постојећих објеката и изградња нових у функцији пољопривредне производње под следећим условима:

- постојећи комплекси се по правилу задржавају;

- поштује се традиционална функционална организација у оквиру које се јасно издваја стамбени и економски део и припадајуће обрадиво земљиште;

- максимална заузетост комплекса је до 4%.

На постојећим салашима могућа је и промена основне намене у нове, које су у функцији културе, туризма и рекреације.

Код изградње нових салаша планира се првенствено намена у функцији пољопривредне производње, а могућа је и у функцији културе, туризма и рекреације.

За уређење и изградњу важе следећа правила:

- минимална површина комплекса са припадајућим обрадивим земљиштем је 3 ha;

- минимална парцела за изградњу стамбеног (и економског) објекта је 10% од површине комплекса;

- максимална заузетост комплекса је као код постојећих салаша (4%).

Услови за уређење:

- на комплексу салаша дозвољава се, поред главног објекта, изградња следећих објеката: објекта за смештај пољопривредне механизације, за држање и узгој стоке, за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика, као и објекта за употребу у културне, рекреативне и услужно-угоститељске сврхе (уколико је салаш отворен за јавне посете), уз примену важећих санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и неопходну инфраструктурну опремљеност.

Услови за изградњу стамбених објекта:

- на парцели главног објекта може бити саграђен само један стамбени објекат;
- максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+Пк; објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- висина стамбеног објекта не може прећи 5 m (од нивелете до венца);
- максималан габарит стамбеног објекта је 200 m²;
- кота пода приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота пода приземља може бити највише 70 cm виша од нивелете терена; код стамбених објеката који ће имати подрум или сутерен коту приземља изводити тако да се обезбеди правилно проветравање и осветљавање подрумских, односно сутеренских просторија;
- минимално растојање објекта од бочне међне линије је 5 m;
- парцеле се могу ограда зиданом оградом до висине од 0,90 m или транспарентном оградом висине до 1,80 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- најмања ширина приступног пута ка парцели је 2,50 m.

Услови за изградњу економских и помоћних објекта:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- максимална дозвољена спратност је П; могуће је изградити подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високих подземних вода;
- међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је мин. 15 m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, најмање 20 m;
- прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекта;
- ако се економски делови суседних комплекса непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m, ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, онда је њихово растојање мин. 15 m односно 20 m, у зависности од врсте економског објекта;
- оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или минимално 7 m удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;

- пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. граде се на економском делу парцеле;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити као приземни објекти са или без подрума;
- најмања ширина приступног пута ка економском делу парцеле је 3 m.

Услови за реконструкцију објекта:

- на постојећим салашима објекти се могу реконструисати у затеченим габаритима (односно тако да се задржи постојећа изграђеност парцеле), или градити у складу са условима за изградњу нових салаша;
- за постојеће комплексе испод 3 ha дозвољена је реконструкција у истим габаритима;
- у стамбеном делу парцеле (комплекса) могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за делатности које не угрожавају становање и то за културу, угоститељство, и сл.; препоручује се да пословни простор у стамбеном делу парцеле не буде већи од трећине бруто стамбене површине.

Увођењем допунских делатности у оквир пољопривредних површина обезбеђује се развој сеоског туризма са понудом уз еко и етно туризам, ловни туризам, аутохтоне домаће кухиње, производња етно занатских производа, неговање етничких манифестација и обичаја, и сл.

Основ за реализацију је овај план.

У северном делу атара тј. на вишем земљишту омогућава се изградња нових салаша према наведеним правилима, док се таква изградња не дозвољава у јужном делу атара тј. на нижем, подземним водама угроженом пољопривредном земљишту. Међутим, на пољопривредним површинама у непосредном окружењу грађевинског подручја насељеног места, на графички дефинисаним подручјима делимично изграђеним објектима, могућа је нова изградња салаша на парцелама минималне површине 4.000 m².

13.5. Рибњаци

Ради производње рибе за потребе тржишта, планира се изградња рибњака на пољопривредној површини од око 2,4 ha – пашњаку на Сигету (парцела број 4850), југозападно од грађевинског рејона, а северно од канала којим отиче вишак воде из водних ревира (Белог вира и Црног вира). Уз канал (парцела број 4851) простиру се и трстици који се могу сматрати заштићеним стаништима за птице (поделењак 10.2).

Могућа је изградња рибњака на делу пашњака (парцела број 5424) који је коришћен као позајмиште песка, а овим планом се омогућава његово уређење у туристичко-рекреативни локалитет северно од пумпе "Минут-мајур" (поделењак 14.4).

Могућа је изградња рибњака на делу пашњака (парцела број 4712) који се тренутно користи за испашу стоке.

Могућа је изградња рибњака искључиво на слатинастом земљишту.

Услови за изградњу и уређење

Изградња рибњака са мрестилиштем, карантином, базеном за млађ, зимовником и базеном за узгој конзумне рибе, мора бити у складу са Законом о пољопривреди. Снабдевање водом може бити искључиво из бушених бунара, а условно чисте воде могу

се упуштати у суседне канале. Изградња пратећих објеката ограничава се на искључиво приземне објекте укупне површине до 100 m².

Основ за реализацију је овај план.

Обавезна је разрада урбанистичким пројектом уколико постоји приступни пут и остали капацитети инфраструктуре, или планом детаљне регулације уколико не постоји. За рибњаке веће од 10 ha и када је потребно утврђивање јавног земљишта обавезна је израда плана детаљне регулације.

14. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКИМ ПОДРУЧЈИМА У АТАРУ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН

Утврђују се следећа правила за уређење и изградњу објеката (поделељци 14.1-14.5.) за претежне намене унутар грађевинских подручја у атару (зоне А, В-2, Д, Ђ, Е Ж и З) за које је основ за реализацију овај план, изузев у радним зонама (Б, В-1 и Г) за које је обавезна израда плана детаљне регулације.

14.1. Секундарне и терцијарне делатности (радна зона А)

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) у блоку број 1, обавезно је издвајање јавне површине ради формирања режијске саобраћајнице дуж државног пута IB-20 са које је обавезујући приступ постојећим и планираним парцелама дуж тог пута; између блокова број 1 и 2, обавезно је издвајање јавне површине ради формирања приступа у атар;

2) грађевинске парцеле треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 2.500 m²;

3) изузетно, дуж Улице Делфе Иванић могу се задржати постојеће изграђене и неизграђене парцеле са ужим уличним фронтом (од око 13 m) и мањом површином (од око 700 m²);

4) изузетно, ради легализације објеката и формирања комплекса предузећа "Унимет", део парцеле број 4712 у дубини до 15 m треба припојити парцелама бр. 6686 (атарски пут), 4721/2, 4722, 4724, 4723 и 4778; услов за реализацију је план детаљне регулације тог дела (3 ha) радне зоне.

Услови за изградњу објеката су:

1) у блоковима дефинисаним постојећим и планираним регулационим линијама, на графички обележеним површинама задржавају се постојећи производни објекти (предузеће "Унимет" и сл. изузев објекта који је знатно зашао и у парцелу пута Каћ-Римски шанчеви, односно Улицу Делфе Иванић), станице за снабдевање горивом, складишни и пратећи пословни објекти, као и постојећи стамбени и пољопривредни објекти на потезу старих салаша дуж Улице Делфе Иванић; на графички обележеним површинама планира се изградња нових објеката секундарног и терцијарног сектора привреде, чије делатности не могу да загаде воду, ваздух, тло или да стварају буку, односно чији ће се неповољни утицаји неутралисати унутар објеката; ови постојећи и планирани локалитети се намењују изградњи погона и складишта чисте индустрије, грађевинарства, административног, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге; могућа је изградња станица за снабдевање горивом у складу са

условима датим у подтачки 15.4.2.; не планира се изградња сточарских и перадарских фарми;

2) потребно је обезбедити неопходну заштиту животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; ради сагледавања просторне организације сложених делатности које су наведене поменутом уредбом, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 1 ha и више;

3) нова изградња, постепена доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност високо приземље до П+1 или Су+П+Пк (највише две корисне етажне изнад тла), изградња подрума се не препоручује, а површина сутерена испод објеката не улази у обрачун изграђености парцеле; дубина укопавања сутерена је до 1,2 m;

4) заузетост парцеле двоетажним објектима је до 30 % и преосталим приземним објектима до 20%, тако да укупна заузетост износи до 50%, а максимални индекс изграђености је 0,8;

5) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати један или више пословних објеката без становања; могу се градити искључиво слободностојећи објекти;

6) грађевинска линија дефинише се на минималном удаљењу 5 m од регулационе линије, изузев портирница, управних и репрезентативних простора, тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора; грађевинска линија за нову изградњу уз државни пут IB-20 дефинише се на 10 m од регулационе линије;

7) удаљеност објеката од граница парцела, односно комплекса одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 3 m за парцеле мање од 5.000 m² и 8 m за веће комплексе;

8) међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите човекове средине;

9) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле, по нормативу једно паркинг-место на 70 m² изграђеног пословног простора, односно број паркинг-места се утврђује зависно од делатности која се реализује; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

10) поред придржавања хигијенско-техничких норматива који се односе на удаљеност од суседних објеката, бунара и септичких јама (минимално 3 m од границе парцеле), обавезно је и одвођење површинских вода слободним падом (минимално 1,5 %) преко сепаратора за масти до уличних јаркова;

11) неопходно је 25% површине парцеле озеленити; уз границе парцела према пољопривредном земљишту, каналу и петљи државног пута IB-20, II-110 и планиране обилазнице, неопходно је формирање заштитног зеленог појаса минималне ширине 20 m, а према осталим саобраћајницама ширине 10 m; при насипању терена уз канал који се задржава изван грађевинског подручја, треба извести косине, а по могућству и терасе са пратећим ниским зеленилом;

12) парцеле се могу оградавати пуном или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

Основ за реализацију је овај план.

14.2. Примарне, секундарне и терцијарне делатности (радна зона В-2)

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) у блоковима бр. 4 и 5 обавезно је формирање планиране саобраћајнице дуж атарског пута;

2) у блоковима бр. 4 и 5, грађевинске парцеле треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 2.500 m².

Услови за изградњу објеката су:

1) задржавају се постојећи објекти, а планира се изградња нових објеката примарног, секундарног и терцијарног сектора привреде, чије делатности не могу да загаде воду, ваздух, тло или да стварају буку, односно чији ће се неповољни утицаји на пољопривредно земљиште неутралисати унутар објеката;

2) ови локалитети се намењују изградњи погона за прераду и складиштење пољопривредних производа (кланице, млинови, силоси, мешаоне сточне хране, фабрике тестенина, кекса и сл), те складишта чисте индустрије, грађевинарства, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге; не планира се изградња сточарских и перадарских фарми;

3) потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; ради сагледавања просторне организације сложених делатности које су наведене поменутом уредбом, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 1 ha и више;

4) нова изградња, постепена доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност високо приземље, П+Пк до П+1 (највише две корисне етаже изнад тла), уз заузетост парцеле двоетажним објектима до 30 % и преосталим приземним објектима до 20%, тако да укупна заузетост износи до 50%, а максимални индекс изграђености је 0,8; изградња подземне етаже се не препоручује, а њена површина не улази у обрачун изграђености парцеле; дубина укопавања је до 1,2 m;

5) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати један или више пословних објеката без становања; могу се градити искључиво слободностојећи објекти;

6) грађевинска линија објеката дефинише се на минималном удаљењу 10 m од регулационе линије режијске саобраћајнице и пута Каћ-Римски шанчеви, изузев портирница, тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора са паркингом; при томе, грађевинска линија је удаљена око 28 m од регулационе линије државног пута IB-20; грађевинска линија објеката дефинише се на минималном удаљењу 3 m од осталих регулационих линија;

7) удаљеност објеката од бочних граница парцела, односно комплекса, одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 3 m за парцеле од око 5.000 m² и објекте распона око 10 m, а минимално 8 m за веће комплексе и објекте на њима;

8) међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите човекове средине; минимална удаљеност објеката на суседним комплексима је 10 m;

9) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле, по нормативу једно паркинг-место на 70 m² изграђеног пословног простора, односно број паркинг-места се утврђује зависно од делатности која се реализује; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

10) поред придржавања хигијенско-техничких норматива који се односе на удаљеност од суседних објеката, бунара и септичких јама (минимално 3 m од границе парцеле), обавезно је и одвођење површинских вода слободним падом (минимално 1,5 %) преко сепаратора за масти до уличних јаркова;

11) неопходно је 25% површине парцеле озеленити; уз границе грађевинског подручја према пољопривредном земљишту, неопходно је формирање заштитног зеленог појаса минималне ширине 20 m, изузев дуж атарских путева и источног дела блока број 8, где су издати услови за изградњу;

12) парцеле могу се оградивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

Основ за реализацију је овај план.

14.3. Салаши и рекреација у зони "Црни вир" (зона Д)

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) грађевинске парцеле морају имати излаз на јавни пут, односно на Стари каћки пут (парцела број 6517) и постојеће атарске путеве (парцеле бр. 4697, 5370, 6691, 6692 и 6700); ради формирања јавног пута издваја се део парцеле број 5404 у ширини од 5 m уз границу са парцелама бр. 5400 и 5401, као и делови парцела бр. 4690, 4691 и 5393 у ширини од 5 m уз границу са парцелом број 6469 (водена површина); уколико се укаже потреба за изградњу других јавних путева, обавезно је доношење плана детаљне регулације;

2) северозападно од Старог каћког пута, формирање нових грађевинских парцела може се вршити под условом да им улични фронт дуж тог пута не буде мањи од 18 m; не може бити мања од 25 m ширина било које друге новоформиране парцеле са приступом преко постојећих атарских путева; површина парцеле не може бити мања од 1.500 m², изузев уз постојећу регулацију Старог каћког пута где се могу задржати изграђене парцеле чије су површине веће од 800 m²; све новоформиране парцеле морају се граничити са постојећим трстицима и каналима;

3) планира се формирање грађевинске парцеле издвајањем дела трстика (парцела број 6472) површине око 560 m² ради легализације привремених угоститељских објеката клуба за спортски риболов "Црни вир", као пратећих садржаја пецарошког ревира;

4) с обзиром да се трстици и канали не планирају за јавне површине, ради формирања више "кућних" рибњака од водног ревира и проширења акваторије, могућа је парцелација трстика, као и препарцелација са деловима суседних парцела намењених салашима и рекреацији.

Услови за изградњу објеката су:

1) могу се задржати сви постојећи објекти; планира се изградња нових објеката намењених становању са пољопривредном производњом, викенд-становању и пословању у функцији рекреације у окружењу водног ревира; не планира се нова изградња за специјализовану сточну производњу; није могуће градити производне погоне за прераду пољопривредних производа; препоручује се коришћење природне акумулације за узгајање риба ради спортско-рекреативног, активног одмора;

2) попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима, те постепена доградња постојећих објеката и њихова реконструкција или замена, на грађевинским парцелама површине до 1500 m² ограничава се максималном заузетошћу која је 30 %; на већим парцелама бруто површина основе укупних објеката не може бити већа од 450 m²;

3) могућа је изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације; спратност објекта је приземље до П+Пк са назитком максималне висине 1 m, препоручљиво без подземне етаже због високих подземних вода; гараже, оставе и економски садржаји су приземни, препоручљиво организовани у једном објекту који употпуњује коришћење главног објекта;

4) објекти могу бити само слободностојећи, минимално удаљени 3 m од границе парцеле;

5) планирани објекти се повлаче за 5 m или више од регулационе линије јавног пута, а постављају се обавезно изван 7 m широког заштитног појаса акваторије ревира;

6) за изградњу економских и пратећих објеката на парцелама салаша, морају се поштовати хигијенско-технички услови за организацију пољопривредног домаћинства дати у пододелу "13.4.", с тим да простор за смештај сточне хране и запаљивог материјала може бити на минималном одстојању 10 m до границе према суседу или било чијем објекту и да је могући смештај до 5 условних грла стоке; уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова, септичке јаме и објекти који су потенцијални загађивачи лоцирају се на удаљености већој од 25 m од границе акваторије ревира.

Основ за реализацију је овај план.

14.4. Становање у зони "Црни вир" (зона Д)

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) југоисточно од Старог каћког пута, на парцелама пашњака бр. 5332/1 и 5333/1 задржава се интерна парцелација у складу са затеченим стањем на терену (дубине око 36,5 m, уличног фронта минималне ширине 12m);

2) на неизграђеном простору планирају се нове грађевинске парцеле минималног уличног фронта од 25 m и површине од 900 m².

Услови за изградњу објеката су:

1) могу се задржати сви постојећи објекти; не планира се нова изградња за специјализовану сточну производњу; није могуће градити производне погоне за прераду пољопривредних производа;

2) попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима, те постепена доградња постојећих објеката и њихова реконструкција или замена, ограничава се максималном заузетошћу која је 30 % и индексом изграђености који је 0,6;

3) могућа је изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта у функцији туризма, угоститељства, спорта и рекреације; спратност објекта је приземље до П+Пк са назитком максималне висине 1 m и без подземне етаже због високих подземних вода; гараже, оставе и економски садржаји су приземни, обавезно организовани у једном објекту који употпуњује коришћење главног објекта;

4) објекти могу бити само слободностојећи; постојећи главни објекти у прекинутом низу (када додирује само једну бочну границу парцеле) могу се задржати, а приликом замене одмичу се на минималну удаљеност 3 m од границе парцеле, колико се удаљују сви нови објекти;

5) планирани објекти се повлаче за 5 m или више од регулационе линије јавног пута;

6) за изградњу економских и пратећих објеката, морају се поштовати хигијенско-технички услови за организацију пољопривредног домаћинства дати у подтачки "15.1.2."

Основ за реализацију је овај план.

14.5. Туристичко-рекреативни локалитети (зоне Ђ, Е, Ж и З)

За туристичко-рекреативну намену планирају се следећи локалитети:

1) северно од аутопута (зона Ђ), пашњак који је коришћен као позајмиште песка (парцела број 5424), површине 8,67 ha, удаљен је 200 m од аутопута у правцу севера; повезан је атарским путевима - дужине 2,4 km са планираним забавно-рекреативним парком у Каћу (на североистоку) и дужине 1,7 km са Старим каћким путем (на северозападу); изградњом пута дужине 80 m до везе државних путева IB-20 и IB-13, ова локација би постала повољна за атрактивне туристичке садржаје; с обзиром да се планира кружна рекреативна стаза по насипу и поменути атарским путевима до периферије насељеног места, перспективно је да се уреди за маратон, јахање, бициклизам, мото-трке и сл; препоручује се пружање услуга путницима у транзиту, а које би се комбиновале са рекреацијом (чарда и рибњак, коњички клуб и ергела, хиподром, зоолошки врт, ловачки дом и стрелиште, картинг-стаза, аутодром, бициклистички клуб и скејт-парк, велодром...); могућа је и изградња спортске хале;

2) јужно од аутопута (зона Е), пашњак (парцела број 6357) и три салаша (парцеле бр. 6358, 6359, 6360, 6361, 6362 и 6363) укупне површине 2,25 ha, који су непосредно јужно од аутопута, налазе се унутар ширег шумског појаса; угрожени су предстојећим системом затворене наплате путарине који ће онемогућити приступ до њих; као и коњички клуб "Граничар" (у суседној КО Нови Сад III), преко планиране петље омогућиће се приступ до ове локације удаљене 160 m од планиране везе државних путева IB-20 и IB-13; препоручује се изградња угоститељских објеката (еко-кућа,

ловачка кућа, ауто-камп) као допуна традиционалној салашарској или специјализованој пољопривредној производњи (фарма морки, фазана, препелица, кунића...);

3) уз црпну станицу мелиоративног система "Калиште" (зона Ж), на удаљености 3,9 km јужно од планиране петље, у непосредном суседству Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит", а јужно од мелиорационог канала који је познати риболовачки ревер дужине 2,1 km (у суседној КО Нови Сад III), налазе се обрадиве површине лошије класе (парцеле бр. 6367-6370) са приступом са одбрамбеног насипа; унутар комплекса од око 2,1 ha, планира се изградња угоститељских објеката (чарда, ауто-камп) и бунгалова за рекреативце (риболовце, кајакаше, кануисте); то би могла постати алтернатива риболовачком насељу "Субић" које припада КО Ковиљ; неопходно је задржати шумско земљиште око будућег комплекса, како би се дуж насипа и канала одржало континуално пружање станишта за животиње;

4) источно од насипа уз Дунав (зона З), на удаљености 300 m од црпне станице "Калиште" и претходно поменутог локалитета, постојећу ловачко-чуварску кућу са шумским земљиштем (парцеле бр. 6379-6382) треба задржати, при чему треба формирати комплекс површине око 3 ha за развој ловства и сродних делатности, као што је угоститељство и хотелијерство у непосредном суседству Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит"; северно од ловачког комплекса, у непосредном суседству, на парцели број 6397 са виноградарском кућом и суседном шумском земљишту (парцеле бр. 6398 и 6399), могу се развити садржаји намењени спорту, туризму, рекреацији, ловству, риболовству и сл.

Услови за изградњу објеката су:

1) ради формирања приступних путева до планираних локалитета, као и ради изградње на већим комплексима (преко 10 ha), условљава се израда планова детаљне регулације; за формирање мањег комплекса (од 4.000 m² до 10 ha) обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу;

2) спратност објеката је од приземља и високог приземља до П+1+Пк; препоручује се примена косих кровова; нагиб кровних равни је максимално 33°; максимална висина назитка поткровне етаже је 1,6 m;

3) на комплексима површине до 3 ha, максимална заузетост објектима је 20%, за комплексе површине 3-5 ha је 15%, а површине 5-10 ha је 10%; максимални индекс изграђености је 0,3; најмање 50% комплекса мора да буде пошумљено; највише 30% парцеле може да буде за манипулативне површине, водене површине и игралишта;

4) архитектонска обрада објеката треба да буде атрактивна, али прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу; препоручује се употреба алтернативних извора енергије и избор пројекта који омогућава одржив однос са природним окружењем уз рециклажу чврстог отпада и отпадних вода;

5) обавезна је изградња водонепропусних септичких јама;

6) паркирање се решава на уређеним просторима унутар комплекса.

Основ за реализацију је овај план, а уколико је потребно проширење на пољопривредно земљиште, обавезна је измена овог плана.

15. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН

Утврђују се следећа правила за уређење и изградњу објеката (пододељци 15.1-15.14.) за претежне намене унутар грађевинског подручја насељеног места Каћ, за које је основ за реализацију овај план, изузев за становање и радну зону на истоку Сунчаног брега и на западу целине Слога, те за центар, за које је обавезна израда плана детаљне регулације (усмерења у пододељцима 16.1-16.3.).

15.1. Становање

Утврђују се следећа правила за уређење и изградњу објеката за претежне намене становања, за које је основ за реализацију овај план, изузев за становање на истоку Сунчаног брега, за које се дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (пододељак 16.1).

15.1.1. Породично становање

Задржава се преовлађујућа намена за становање у следећим зонама:

- у целим блоковима бр. 2-9, 12-23, 25-27, 29-31, 37-41, 43-46, 50-52, 60, 62-66, 71-73, 75-77, 85, 99-102;
- у деловима блокова бр. 1, 10, 11, 32-34, 42 47, 49, 54-56, 58, 59, 61, 67, 68-70, 78, 79, 81-84 и 86-89.

Планира се парцелација и препарцелација башта и њива на неизграђеном грађевинском земљишту, попуњавање неизграђених парцела дуж постојећих улица и планираних улица у унутрашњости блокова, као и завршавање започете изградње на формираним грађевинским парцелама у следећим зонама намењеним претежно породичном становању:

- у целим блоковима бр. 28, 80, 105-107, 110 и 111;
- у деловима блокова бр. 24, 32-36, 42, 54, 55, 61, 69, 70, 78, 79, 81, 83, 84, 86, 87, 89, 108, 109 и 112.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) грађевинска парцела треба да буде правоугаона, а може бити ромбоидна или трапезна уколико нема могућности да се измени положај постојећих граница под углом; изузетно, ради проширења задњег дворишта, могуће је формирати парцелу сложеног облика, при чему се део у унутрашњости блока може користити као неизграђени простор баште; свака парцела мора имати улични фронт на постојећој или планираној регулацији улице, због чега се не дозвољава формирање приватних пролаза и парцела у баштама;

2) минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 360 m², а максимална површина је 1.200 m²;

3) ширине уличног фронта могу бити до 26 m; за изградњу главног објекта у прекинутом низу (када додирује само једну бочну границу парцеле, препоручљиво као део двојног објекта) минимални улични фронт износи 10 m, а за изградњу слободностојећег објекта износи 12 m; изузетно, парцеле на слепим завршцима улица

не морају целом ширином (од 10 m или 12 m) излазити на јавну површину, већ могу имати улични фронт од 3 m;

4) могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је до 10%;

5) могу се задржати изграђене катастарске парцеле површине 260 m² и више, које ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу наведених типова објеката.

Традиционално уређење грађевинских парцела је такво да садрже стамбени део, башту, воћњак или повртњак; могу имати и економски део (ограђено економско двориште), а организују се на следећи начин:

1) стамбени део парцеле који обухвата простор површине од 260 m² до 600 m² и пружа се до 25 m удаљености од регулационе линије;

2) економски део парцеле који обухвата простор површине већи од 400 m² формира се на парцелама ширине 16 m и више, при чему површина укупне парцеле је најмање 660 m² (стамбени и економски део).

Услови за изградњу планираних објеката су:

1) попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима, те постепена доградња постојећих објеката и њихова реконструкција или замена, врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија се спратност (број корисних етажа изнад тла) и површина у основи одређују према површини грађевинске парцеле; површина подрума или сутерена испод објеката не улази у обрачун изграђености парцеле, али се приликом изградње обавезује на примену посебних мера заштите од високих подземних вода, што се посебно односи на терене на северу грађевинског подручја који су нижи од максималног нивоа подземних вода (78.80 m н.в.);

2) за парцелу површине до 600 m², укупна заузетост свим објектима је до 50%, при чему је максимални индекс изграђености парцеле 0,8;

3) за парцеле површине преко 600 m², заузетост не може бити већа од 40%, при чему укупна развијена нето површина стамбеног објекта не може бити већа од 480 m²;

4) на једној грађевинској парцели се може градити само један главни објекат са највише три корисне етаже, тј. спратности од П до По+П+1, Су+П+Пк или П+1+Пк, лоциран на стамбеном делу парцеле, а остали објекти могу бити само приземни;

5) кота приземља код стамбене намене је до 1,20 m виша од нивелете, а код нестамбене намене приземља је до 0,20 m виша од нивелете тротоара;

6) препоручује се примена косих кровова; нагиб кровних равни је максимално 30°; максимална висина назитка поткровне етаже је 1,6 m;

7) на једној грађевинској парцели условљава се број стамбених или пословних јединица који је максимално две за парцеле од 450 до 900 m², а три (два стана и један пословни простор) за парцеле веће од 900 m²; однос стамбених, економских и пословних површина се не ограничава; стамбене јединице су обавезно у главном објекту; није дозвољена изградња другог стамбеног објекта на парцели;

8) положај грађевинске линије се не утврђује за поједине делове насељеног места, већ се главни објекти постављају предњом фасадом на регулационе линије улица или се од ње повлаче да би се слободни део парцеле уредио као јединствен простор предбаште; по правилу, растојање фасаде од регулационе линије треба да износи 5 m, а изузетно

растојање може да буде мање, тј. до 2 m, уколико је у складу са положајем већине изграђених објеката у улици; главни објекти у прекинутом низу могу се поставити предњом фасадом на регулационе линије улица, уколико је наспрамни објекат удаљен најмање 18 m и уколико је у складу са положајем већине изграђених објеката у улици; спратни делови објеката постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 25 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти; по устаљеном правилу, препоручује се постављање објеката уз северну границу парцеле, а улаз са југа (бочно двориште јужне оријентације);

8) у складу са традицијом, не граде се препусти спратних делова објеката унутар регулација улица;

9) главни објекти се граде као слободностојећи или у прекинутом низу, што зависи од величине парцеле и положаја изграђених објеката на суседним парцелама;

10) слободностојећи објекат се може минимално удаљити од границе суседне парцеле 1 m с једне и 3 m са друге стране, или 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране; минимална удаљеност од постојећег суседовог стамбеног објекта је 4 m;

11) објекат у прекинутом низу (када додирује само једну бочну границу парцеле са суседом код традиционалних "дужних" и "преких" кућа, или је део двојног објекта) може се минимално удаљити од суседног неприслоњеног објекта 4 m и најмање 2,5 m од границе према парцели са неприслоњеним објектом;

12) код изградње нових, те реконструкције и доградње постојећих објеката, условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и приватност становања и сигурност пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично);

13) до изградње канализационе мреже отпадних вода, дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама ван стамбеног дела парцеле, при чему је минимална удаљеност јама од стамбеног објекта 5 m, а од границе парцеле 3 m;

14) летње кухиње, гараже, оставе, котларнице и сл. као и пословне просторије, могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту; при њиховом лоцирању треба тежити да њихов положај не омета коришћење суседовог главног објекта; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не дозвољавају се у стамбеним зонама;

15) објекти за пољопривредну производњу се могу градити само на економском делу парцела, уз заузетост до 30% укупне парцеле и у складу са условима за становање пољопривредног типа (подтачка 15.1.2); сточне стаје димензионишу се за смештај до 5 условних грла стоке (једно условно грло је тешко 500 kg), али не више од капацитета прописаних чланом 8. Одлуке о условима за држање и заштиту домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 22/06, 9/07- исправка и 33/09);

16) не могу се пројектовати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 4 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и других садржаја парцеле, могу се извести са минималним парапетом од 1,8 m;

17) на парцелама је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи; за ванстамбене садржаје, услови паркирања на сопственој парцели одређују се зависно од намене, а најмање једно паркинг-место на 70 m² пословног простора;

18) слободни простор на парцелама озелењава се према условима из овог плана; препоручује се симболично раздвајање стамбеног дела парцеле од дела парцеле намењеног пословном простору, уколико се такав гради;

19) препоручљиво је да се уличне границе грађевинских парцела са слободностојећим објектима ограђују зиданом оградом до висине 0,9 m и са транспарентним горњим делом до висине 1,4 m; бочне границе стамбеног и економског дела парцела, као и део уличног фронта код објеката на регулационој линији, могу се ограђивати пуним зидом до висине 1,8 m; ограде се постављају у целини на грађевинску парцелу власника; врата и капије не могу отварањем заузимати улични простор.

Услови за постојеће објекте су:

1) изграђени стамбени објекти чија удаљеност од суседног стамбеног објекта износи мање од 4 m приликом реконструкције не могу на суседним странама имати отворе стамбених просторија;

2) задржавају се изграђени стамбени објекти чија удаљеност од границе суседне парцеле износи мање од овим планом предвиђених за типове слободностојећих и објеката у прекинутом низу, при чему се приликом реконструкције не могу предвиђати отвори стамбених просторија на суседним странама; у складу са тим условима могућа је потпуна реконструкција објекта који додирује само једну бочну границу парцеле;

3) задржавају се у интегралном облику објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа (утврђене мере у пододељку 3.10), односно куће у улицама Светосавској број 28, Војина Палексића број 46, Жарка Јовића бр. 3, 47, 49 и 53, Краља Петра I број 41, Моше Пијаде број 2, Саве Малешева број 8 и Светозара Милетића бр. 26 и 48, те амбар у Улици Светозара Марковића број 33.

Основ за реализацију је овај план.

15.1.2. Становање пољопривредног типа

Задржава се преовлађујућа намена за становање домаћинстава са пољопривредном производњом у следећим зонама:

- у целом блоку број 95;
- у делу блока број 103.

Омогућава се препарцелација башта и њива на неизграђеном грађевинском земљишту и изградња на формираним грађевинским парцелама претежно намењеним становању домаћинстава са пољопривредном производњом у следећим зонама:

- у деловима блокова бр. 96 и 98.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) најмања ширина фронта новоформиране грађевинске парцеле износи 18 m; површина је минимално 1350 m²;

2) не дозвољава се попречна парцелација, односно све грађевинске парцеле морају имати улични фронт на регулацији улице планираној по путу (парцела број 1051) за блокове бр. 95 и 96, те по путу (парцела број 287) за блок број 98, док се у блоку број 103 задржавају фронтови на регулацији дела Партизанске улице северно од пруге;

3) изузетно, у блоку број 95, због неколицине постојећих објеката знатно удаљених од планиране улице, парцелу са уличним фронтом од 22 m и више могуће је поделити на такав начин да се издвоји парцела са приватним пролазом (ширине најмање 4 m) до јавне саобраћајнице;

4) могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је до 10%;

5) ради нове изградње, доградње или реконструкције, могу се задржати изграђене катастарске парцеле без обзира на површину или ширину уличног фронта, али уз обавезу издвајања дела за грађевинско земљиште за јавне намене на основу овог плана.

Традиционално уређење грађевинских парцела је такво да садрже стамбени део, економски део (ограђено економско двориште) и башту, воћњак или повртњак и организоване су на следећи начин:

1) стамбени део парцеле пружа се до 25 m удаљености од регулационе линије;

2) економски део парцеле обухвата простор изван ове зоне.

Услови за изградњу објеката су:

1) попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима, те постепена доградња постојећих објеката и њихова реконструкција или замена, ограничава се максималном заузетошћу грађевинске парцеле која је 40 % и индексом изграђености који је 0,5; површина подрума или сутерена испод објеката не улази у обрачун изграђености парцеле, али се приликом изградње обавезује на примену посебних мера заштите од високих подземних вода, што се посебно односи на блок број 35, јер је терен нижи од максималног нивоа подземних вода (78,00-78,80 m н.в.) где се таква изградња не дозвољава;

2) максимална спратност стамбених објеката је По+П+Пк;

3) главни објекти у прекинутом низу (када додирује само једну бочну границу парцеле) могу се замењивати, а нови објекти могу бити само слободностојећи;

4) положај стамбених објеката је на регулационој линији блока број 103, на грађевинској линији повученој за 5 m од регулационе линије блокова бр. 35, 36, 96 и 98, а у блоку број 95 положај грађевинске линије се не утврђује;

5) пословни објекти се не планирају, изузев што се у економском делу парцела препоручује изградња објеката за производњу, прераду и складиштење пољопривредних

производа (млинови, складишта, мешаоне сточне хране, млекаре, фарме и слично) ограниченог капацитета (до 10 условних грла стоке), а већег од потреба за једно домаћинство; уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова, ти објекти се могу лоцирати на минималној одаљености 25 m од регулационе линије улице.

Услови за изградњу **економских објеката** су:

1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцеле;

2) минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара;

3) сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање;

4) млекаре и сл. објекти који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или минимално 7 m удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;

5) пушнице, сушаре, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. објекти граде се у економском делу парцеле;

6) морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити као приземни објекти са или без подрума, уз ограничења према броју условних грла стоке (једно условно грло је тешко 500 kg), нивелацији терена у односу на ниво подземних вода, те степену заузетости грађевинске парцеле.

Основ за реализацију је овај план.

15.1.3. Стамбени низови

У блоку број 89, на северном делу "Сунчаног брега", на површини од око 1,20 ha планира се предшколска установа и основна школа, а на површини од око 8,7 ha формира се јединствен, могуће затворен претежно стамбени комплекс. Планира се изградња на формираним парцелама, као и изградња до 42 објекта на површини од 1,4 ha на западном делу комплекса. Због контроле приступа у заграђени комплекс, изузев парцела за две трансформаторске станице и мернорегулациону станицу за гас које су површине јавне намене, остало земљиште се намењује за породично становање у објектима у низу, те за интерне саобраћајнице, заштитно зеленило и ванстамбене делатности у подцентру.

У складу са постојећим, наставља се изградња породичних стамбених објеката на следећи начин:

1) задржавају се већ формиране парцеле на којима предстоји изградња; у складу са реализованим објектима, планирају се нове парцеле за стамбене објекте у низу, чија је површина 250-500 m², ширина фронта 8-11 m и дубина 30 m;

2) могуће је вршити парцелацију површине намењене за зеленило уз становање, те припајање површинама намењеним за стамбене низове, тако да грађевинске парцеле буду делом намењене за становање, а делом за зеленило; у југоисточном делу, комплекс

је могуће проширити на планирану зелену површину, тако да се парцеле изграђених објеката продуже за 10 m или да се формира заједничка зелена површина;

3) пошто је заузетост постојећих парцела око 40%, а индекс изграђености око 0,7, на реализованим објектима према конкурсном решењу не могу се повећавати габарити у вертикалном и хоризонталном смислу и мењати намена таванског, стамбеног и гаражног простора; сви радови на реконструкцији, адаптацији и текућем одржавању објеката морају бити у складу са јединственим, реализованим архитектонским обликовањем за поједине низове;

4) на површинама планираним за нову изградњу, утврђује се максимална заузетост до 40% и индекс изграђености до 0,8;

5) објекти су спратности П+1 или се комбинује приземни део са делом спратности П+1; покривају се косим кровом без назитка, а простор испод крова се користи као таван и осветљава се лежећим прозорима; немају подруме и сутерене; архитектонско обликовање појединачног низа мора бити на основу јединственог пројекта;

6) гараже су приземне и лоцирају се испред стамбеног објекта као анекс са косим кровом или као слободностојећи објекат са равним кровом;

7) ограда између јавних саобраћајница и комплекса, као и ограде појединачних парцела унутар њега, могу бити само прозирне, а пожељно је озелењене.

Основ за реализацију је овај план. Могућа је израда плана детаљне регулације комплекса како би се постигла већа флексибилност урбанистичког решења по питању формирања парцела, намене, спратности објеката и индекса заузетости и изграђености грађевинског земљишта.

15.1.4. Социјално становање у комплексу

На делу блока број 96 који се формира између постојећих салаша и запушеног земљишта северно од пруге, планира се уређење дела пашњака (парцела број 1047/1) на којем су изграђене куће социјално угрожених становника. На комплексу од 0,85 ha задржавају се постојећи објекти под чијим габаритима су формиране парцеле површине 15-50 m². Уз инфраструктурно опремање локалитета, озелењавање, поплочавање стаза и простора за окупљање, те уз економску, социјалну и здравствену помоћ, омогућио би се квалитетнији живот становника и попуњавање новим објектима.

Објекти се могу реконструисати, дограђивати и градити нови до максималне површине од 50 m² и приземне спратности. Максимална заузетост комплекса је 30%.

Основ за реализацију је овај план. Препоручује се израда урбанистичког пројекта ради организоване изградње нискобуџетних, социјално и културно одрживих објеката (приземних, до 50 m²), по могућству уз коришћење рециклираних материјала и алтернативних извора енергије (попут биодигестера и сл.).

15.2. Центар

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу објеката за ванстамбене делатности у поцентрима, док се за претежне намене у центру Каћа дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (поделељак "16.3. Центар – зона урбанистичке заштите амбијенталне целине").

15.2.1. Ванстамбене делатности у подцентрима

На удаљености 1400-1800 m од центра, у функцији ванстамбених делатности у подцентрима задржавају се пословни објекти на угловима улица Моше Пијаде и Радничке (блок број 19), Партизанске и Пролетерске (блок број 87), те између улица Острошке и Милеве Марић у стамбеном комплексу "Сунчани брег" (блок број 89), на чијем делу се омогућава и изградња нових пословних објеката.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

- 1) задржавају се постојеће парцеле у блоковима бр. 19 и 87;
- 2) у блоку број 89 могуће је спајање постојећих парцела бр. 1404/50, 1304/51 и 1305/52, као и формирање парцела под габаритима објеката;
- 3) у делу блока број 89 могуће је формирање парцела већих од 360 m² за изградњу пословних објеката.

Услови за постојеће објекте су:

- 1) у блоку број 19, постојећи приземни објекат (мегамаркет "Универ") може се заменити у складу са условима за изградњу датим у наредном ставу;
- 2) у блоку број 87, на парцели број 1046, задржавају се у постојећем облику пословни објекти (предузеће "Vaillant") спратности П и Су+П+1+Пк са акцентом на углу Су+П+2; због велике изграђености парцеле, не планирају се нови објекти;
- 3) у блоку број 89, уз изграђени објекат спратности П+1 од 532 m² између улица Острошке и Милеве Марић, могуће је доградити топлу везу до објекта предвиђеног за изградњу према издатим условима.

Услови за изградњу објеката су:

- 1) у делу блока број 89, на једној грађевинској парцели може се градити објекат са пословним простором и највише једним станом као пратећом функцијом, као и пословни објекти без становања; приликом изградње нових објеката, стан може заузимати највише 30% укупне изграђене површине на парцели;
- 2) постојећи објекти могу се дограђивати; могу се градити нови, спратности од П, П+Пк до По+П+1 (највише са две корисне етаже изнад тла и косим кровом без назитка), уз заузетост парцеле до 50 % двоетажним објектима и још до 20% приземним објектима, а максимални индекс изграђености је 1,2;
- 3) главни објекти се постављају предњом фасадом на регулационе линије улица; спратни делови објеката не могу се препуштати преко регулационе линије и постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 40 m од ње, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти; један је главни објекат са највише две корисне етаже, а остали објекти могу бити само приземни;
- 4) у подцентру се могу градити слободностојећи објекти или у прекинутом низу, тако да удаљење може бити од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 m, или 3 m уколико се не предвиђају отвори стамбених просторија, а 2,5 m од границе према суседној парцели;
- 5) до изградње канализационе мреже отпадних вода, дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама ван стамбеног дела парцеле, при чему је минимална удаљеност јама од стамбеног објекта 5 m;

6) могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; не дозвољава се изградња пословних просторија за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.);

7) изграђени објекти чија удаљеност од суседног објекта износи мање од 3 m или удаљеност од границе суседне парцеле износи мање од овим планом предвиђених за тип објеката у прекинутом низу, приликом реконструкције не могу на суседним странама имати отворе стамбених просторија;

8) услови паркирања на сопственој парцели одређују се зависно од намене, а најмање једно паркинг-место на 70 m² пословног простора.

Основ за реализацију је овај план.

15.3. Верски објекти

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу верског комплекса на Сунчаном брегу, док се за постојеће објекте у центру Каћа (црква у парковски уређеној порти) дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (поделељак "16.3. Центар – зона урбанистичке заштите амбијенталне целине").

15.3.1. Манастирски комплекс са црквом

Наставља се започета изградња сакралних и профаних објеката на манастирском комплексу Српске православне цркве. На површини од око 7,71 ha у блоку број 93, омогућава се изградња конака, цркве, пратећих верских и образовних објеката, те пољопривредних, економских, занатских и пословних објеката у функцији самофинансирања манастира. Уз спратност П и П+1, са косим кровом без назитка и лежећим таванским прозорима у нивоу кровне равни, те индексом заузетости до 15%, након формирања грађевинске парцеле изградња објеката ће бити фазна. Препоручује се да се комплекс озелени високим растињем по ободу у ширини око 20 m, да се економски објекти лоцирају у правцу истока, односно према граници грађевинског рејона, а објекти пратећег занатства и складишта према суседној зони на југу намењеној сродним делатностима. Основ за реализацију је овај план.

15.4. Пословање

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу простора за пословање као преовлађујућу намену на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места. Могуће је производно занатство и услуге са становањем и на подручјима Сунчаног брега и Слоге, због чега се дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (поделељак "16.2. Радне зоне и пословање на истоку Сунчаног брега и западу целине Слога").

15.4.1. Производно занатство и услуге са становањем

Планира се парцелација и препарцелација башта и њива на неизграђеном грађевинском земљишту, ради изградње објеката за производно занатство и услуге са становањем на следећим периферним деловима грађевинског рејона:

- у блоку број 113 и делу блока број 112 на крајњем западу, тј. између планиране обилазнице и становања на потезу Куке.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је издвајање грађевинског земљишта ради формирања парцела улица у блоковима бр. 112 и 113, чије опремање је услов за изградњу објеката; парцелација се врши приближно управно на дуже границе тих блокова избегавајући контакт пословних и стамбених делова суседних парцела; у блоку број и 112 обавезна је препарцелација постојећих њива управно на заједничке међе;

2) минимална ширина уличног фронта је 30 m, а минимална површина је 900 m².

Услови за изградњу објеката су:

1) могу се градити простори за терцијарне делатности које не угрожавају становање у окружењу, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину; не могу се градити нови објекти за производњу, прераду и складиштење примарног сектора привреде;

2) потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08); ради сагледавања просторне организације сложених делатности које су наведене поменутом уредбом, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 1 ha и више;

3) нова изградња, постепена доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност од П, П+Пк до По+П+1 (највише две корисне етаже изнад тла са косим кровом без назитка), уз заузетост парцеле до 30 % двоетажним објектима и још до 20% приземним објектима, а максимални индекс изграђености је 0,8; површина подрума или сутерена испод објеката не улази у обрачун изграђености парцеле, али се приликом изградње обавезује на примену посебних мера заштите од високих подземних вода, што се посебно односи на терене на северу грађевинског рејона који су нижи од максималног нивоа подземних вода (78.80 m н.в.) где се таква изградња не дозвољава;

4) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати објекат са пословним простором и највише једним станом као пратећом функцијом, или један пословни и други стамбени објекат, као и пословни објекти без становања; приликом изградње нових објеката, стан може заузимати највише 30% укупне изграђене

површине на парцели; пословне и стамбене просторије могу се градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле;

5) главни објекти се постављају предњом фасадом на удаљеност 3-10 m од регулационих линија (изузев портирница), тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора у функцији пословања и паркирања; спратни објекти постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 25 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни (или високо-приземни) објекти; грађевинска линија за нову изградњу дефинише се на 10 m од регулационе линије уз планирану везу државних путева IB-20 и IB-13 (у блоку број 113);

6) изградња посебног стамбеног објекта је могућа након изградње привредног објекта или истовремено, и то само у дубини парцеле иза обавезног пословног објекта, а никако у саобраћајницу;

7) слободностојећи објекат се може минимално удаљити од суседног стамбеног објекта 4 m, а од границе суседне парцеле 1 m с једне и 3 m са друге стране, или 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране; међутим, удаљеност пословних просторија за занатске делатности од граница парцела одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 3 m; такође, међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависи од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите животне средине;

8) зависно од технолошког процеса, поред придржавања хигијенско-техничких норматива који се односе на удаљеност од суседних објеката, бунара и септичких јама, обавезно је и одвођење површинских вода слободним падом (минимално 1,5 %) преко сепаратора за масти до уличних јаркова;

9) неопходно је 30% површине парцеле озеленити;

10) паркирање и гаражирање путничких и теретних возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг-место на један стан и на 70 m² изграђеног пословног простора, односно број паркинг-места се утврђује зависно од делатности која се реализује; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

11) грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

12) остали услови су као за зоне породичног становања (висина, кровови, положај спратних делова и септичких јама).

Основ за реализацију је овај план.

15.4.2. Станица за снабдевање горивом

Задржава се станица за снабдевање горивом моторних возила (бензинска пумпа) у Светосавској улици, у блоку број 36. Уз обавезну израду урбанистичког пројекта, дуж државних путева омогућава се изградња следећих садржаја станице за снабдевање горивом: објекат бензинске станице, продавница са рестораном, тераса, надстрешница, подземне цистерне резервоара за гориво (максимално 300.000 l), подземна цистерна резервоара за Т.Н.Г. (1х30.000 l), острва са пумпним аутоматима, аутоперионица са пратећим садржајима, сепаратор, трансформаторска станица, агрегат, манипулативни простор (саобраћајнице), паркинг и контејнер за смеће. Дозвољени индекс заузетости је 30%, индекс изграђености 0,3, а спратност П. Основ за реализацију је овај план.

15.4.3. Пословни простор и складишта

У деловима блокова бр. 42, 53, 74 и 88 између заштитног појаса пруге и Партизанске улице, задржавају се пословни простори (млин, прерада дрвета), складишта (силоси за житарице, соју, отпадна хартија) и сродни објекти (антенски стуб мобилне телефоније). Неизграђене парцеле се могу делити дуж Партизанске улице на грађевинске парцеле минималног уличног фронта од 35 m и површине 1.000 m². Постојећи објекти се могу реконструисати и дограђивати, као што се планира и изградња нових складишта са пратећим канцеларијским простором у објектима спратности високо приземље до П+1. Заузетост парцела је до 30% спратним објектима или до 60% приземним, тако да је максимална изграђеност парцеле 0,6. Основ за реализацију је овај план.

15.4.4. Складишни простори у заштитном појасу пруге

У делу заштитног појаса пруге у блоку број 74, задржавају се постојећи складишни простори и не планира се изградња нових објеката. Саобраћај се одвија у складу са условима претовара робе на железничкој станици које одређује ЈП "Железнице Србије". Приступ са Партизанске улице до постојећих парцела могућ је уз обезбеђење права службености пролаза преко парцела намењених пословном простору и складиштима (подтачка 15.4.3.) у преосталом делу тог блока. Парцелација није дозвољена, а при замени објеката може се одобрити само изградња приземних објеката уз заузетост парцеле до 10%. Основ за реализацију је овај план.

15.5. Радне зоне

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу простора за радне зоне као преовлађујућу намену на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места. Могуће је разноврсне привредне делатности без становања лоцирати и на подручју Сунчаног брега, тј. на излазу из Каћа према Будисави, због чега се дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (поделељак "16.2. Радна зона и пословање на истоку Сунчаног брега и западу Слоге").

15.5.1. Економија

Планира се подела комплекса економије некадашње "Слоге" у блоку број 36, тако што се мења намена западног дела парцеле број 422 од око 3 ha, који се намењује за производно занатство и услуге са становањем, за који је обавезно је доношење плана детаљне регулације. Нова граница утврђује се овим планом.

У намени економије задржава се источни део комплекса у површини од 5,6 ha. Могућа је реконструкција, доградња и изградња нових објеката у функцији економије и пословања, а није дозвољена изградња нових стаја, односно проширење сточних капацитета. С обзиром на близину становања и планиране радне зоне, могућа је промена намене од фарме говеда, преко складишта за пољопривредне производе и машине, ка терцијарним делатностима, због чега је обавезна израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката уз сагледавање производно-технолошких потреба. При

томе, препоручује се парцелација ради формирања грађевинских парцела минималног фронта од 20 m дуж Светосавске улице.

Основ за реализацију је овај план. Неопходна је израда плана детаљне регулације уколико буде потребна јавна саобраћајница кроз комплекс. Остали услови изградње објеката су као за радне зоне за примарне, секундарне и терцијарне делатности (поделељак 14.2).

15.5.2. Циглана

У блоку број 104 на крајњем северу грађевинског подручја, задржава се циглана (некадашња "Обнова") на површини од 21 ha, са постојећим објектима на комплексу и озелењеним простором око њих. Планира се проширење за 0,7 ha на суседну, шутот девастирану парцелу број 339, те рекултивација привремене депоније и позајмишта земље. Могућа је замена постојећих објеката и нова изградња технолошки напреднијих погона за производњу опекарских производа. Услови изградње објеката су као за радне зоне за примарне, секундарне и терцијарне делатности (поделељак 14.2).

Основ за реализацију је овај план. Обавезно је доношење плана детаљне регулације ради промене намене, односно преусмерења ка другим делатностима, као што су активности у функцији пољопривредне производње и прераде, или добијања енергије из биомасе.

15.5.3. Разноврсне привредне делатности без становања

На излазу из Каћа према Будисави, у блоку број 90 наставља се развој привреде у насељеном месту, тј. простори се намењују за разноврсне привредне делатности без становања.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је издвајање грађевинског земљишта ради формирања парцела улица и проширења атарског пута, али чије опремање није услов за изградњу објеката, јер ће се снабдевати са државног пута II-110; уз источну границу блока број 90, неопходно је пројектом парцелације парцеле број 1299 омогућити проширење постојећег пута ка манастиру;

2) уз државни пут II -110, не дозвољава се подела на парцеле чији је фронт мањи од 40 m и површина мања од 2.500 m².

Услови за изградњу објеката су:

1) у блоку број 90, задржавају се постојећи производни објекти (предузеће "Кокта" и др.), а планира се изградња нових објеката секундарног и терцијарног сектора привреде, чије делатности не могу да загађују воду, ваздух, тло или да стварају буку, односно чији ће се неповољни утицаји на стамбене и пољопривредне зоне неутралисати унутар објеката; ови локалитети се намењују изградњи мањих погона и складишта чисте индустрије, грађевинарства, административног, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге;

2) потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може

захтевати процена утицаја на животну средину; ради сагледавања просторне организације сложених делатности које су наведене поменутом уредбом, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 1 ha и више;

3) нова изградња, постепена доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност високо приземље до По+П+1 (највише две корисне етажне изнад тла), уз заузетост парцеле до 40 %; дубина укопавања подрума је до 1,7 m;

4) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати један или више пословних објеката без становања;

5) грађевинска линија за изградњу уз краћу страну парцела дефинише се на минималном удаљењу 5 m од регулационе линије, изузев портирница, управних и репрезентативних простора, тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора; грађевинска линија за нову изградњу уз државни пут II -110, дефинише се на 10 m од регулационе линије;

6) удаљеност објеката од граница парцела, односно комплекса одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 3 m, тако да се могу градити искључиво слободностојећи објекти;

7) међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите животне средине;

8) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле, по нормативу једно паркинг-место на 70 m² изграђеног пословног простора, односно број паркинг-места се утврђује зависно од делатности која се реализује; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

9) поред придржавања хигијенско-техничких норматива који се односе на удаљеност од суседних објеката, бунара и септичких јама, обавезно је и одвођење површинских вода са потенцијално зауљених површина, слободним падом (минимално 1,5 %) или преко посебног система за одвођење атмосферских вода, који подразумева и третирање истих на сепаратору уља и масти;

10) неопходно је 30% површине парцеле озеленити;

11) грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

Основ за реализацију је овај план.

15.6. Спортско-рекреативне површине

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу простора за спорт и рекреацију као преовлађујућу намену на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места.

15.6.1. Купалиште "Бели вир"

На западу грађевинског подручја, између Старог каћког пута, потеса Куке и планиране везе државних путева IB-20 и IB-13, формира се блок број 115 и намењује се за рекреацију (2,1 ha). Ту се задржава купалиште "Бели вир" настало на проширеној

деоници природног канала са дотоком чисте подземне воде, односно на подручју некадашњег тока Дунава, а који је изградњом мелиорационог канала К-600 одвојен од дела познатог као "Црни вир". Постојећи комплекс чине акваторија, пратеће површине за купаче и бесправно изграђени угоститељски објект (парцеле бр. 4792 и 4793). Отицање воде омогућује пропуст испод Старог каћког пута до канала (парцела број 4851) умреженог у систем К-600.

Планира се проширење купалишта на парцелу број 6707 (атарски пут) и делове парцела бр. 4794, 4796 и 4797 (некадашњи канали и пашњаци), те на део парцеле број 4795 (њива са бесправно изграђеним стамбеним објектом). Проширењем ће се повећати акваторија и атрактивност локалитета, што би омогућило разноврснији и виши ниво услуге, уз реконструкцију и нову изградњу објекта за рекреацију и угоститељство, спратности П до П+Пк, уз заузетост комплекса до 5%.

Основ за реализацију је овај план. Обавезна је израда урбанистичког пројекта ради нове изградње објекта и пејзажног уређења комплекса. Окружење ће се оплеменили садњом парк-шуме на северу и југу, те ће се дуж постојећег канала на истоку, повезати са спортским центрима на потесу Сигет.

15.6.2. Планирани забавно-рекреативни парк

У блоку број 68, на ниском земљишту уз мелиорациони канал и границу грађевинског рејона, на површини од око 3,8 ха планира се забавно-рекреативни парк као зелена површина са објектима и уређајима за разноврсну масовну забаву одраслих и деце. Ту се могу градити објекти уз максималну заузетост комплекса до 10%, док уређење отворених платоа, игралишта и пешачких стаза може заузимати до 40% површине комплекса, тако да се минимално 50% парцеле мора озеленети.

Планира се изградња искључиво приземних и високоприземних, слободностојећих објекта за забавне, рекреативне и пратеће угоститељске садржаје, са снабдевањем из Улице народне војске (инфраструктура, колски прилаз, паркиралиште, рекреативне бициклистичке стазе и тротоари). Објекте треба лоцирати у групама по врстама блиских атракција, на платоима међусобно повезаним пешачким стазама и окруженим густим дрвенасто-жбунастим засадама. Неопходно је по ободу формирати зелени заштитни појас високог зеленила, минималне ширине 20 m према стамбеној зони. Са њим треба повезати главну алеју или плато, којим би се објединиле поједине групе у функционалан, за оријентацију посетиоцима препознатљив комплекс. Треба искористити суседни мелиорациони канал да се унутар зелених површина укомпонују елементи са учешћем воде, а пожељно је да се на коришћење воде усмере забавне атракције. Остали садржаји на комплексу могу бити мањи полигони за скејт, бициклистичке, мотор-бициклистичке, картинг и сл. рекреативне активности.

Део овог простора који користи ловачко друштво као полигон за гађање глинених голубова, треба изместити у подручје изван насељеног места на прописану удаљеност и спровести све заштитне мере које одређују надлежни полицијски органи, а применити правила за туристичко-рекреативне локалитете дате у пододељку 14.5.

Основ за реализацију је овај план. Препоручује се израда урбанистичког пројекта за изградњу и пејзажно уређење комплекса забавно-рекреативног парка.

15.6.3. Планирани спортски центар

На некадашњем комплексу земљорадничке задруге "Сигет", у блоку број 118, планира се спортски центар површине 9,52 ha који би требало да садржи: мањи хотел (70 лежаја), ресторан, олимпијски базен и два мања базена за непливаче, дечија игралишта, терене за шах, бадминтон, бацање карика, боћање и сл., тениске терене (осам) са могућим трибинама, терене за мали фудбал, рукомет, кошарку, одбојку на песку, мини голф, као и клизалиште. Такође, требало би да 50% површине буде озелелењено и да се у оквиру комплекса уреди око 140 паркинг-места за аутомобиле, те за аутобусе и бицикле. Максимална спратност објеката је П+1+Пк, заузетост комплекса је до 10%. Реализација је обавезна на основу урбанистичког пројекта.

15.6.4. Јавни спортски центар

На југозападном делу Каћа, у блоку број 117 на потесу Сигет, спортски центар "Југовић" површине 3,48 ha планира се да се прошири за 1,49 ha до канала и атарског пута на северу. Тако би се од парцела бр. 3479/1, 3478 и 3477 формирао јединствен комплекс или би један комплекс био претежно за фудбал, а други за рукомет.

Задржавају се постојећи објекти спортских клубова (око 1.550 m²) уз могућност реконструкције и доградње. Изван зоне заштите канала, а на удаљености најмање 10 m од граница према пољопривредним површинама, планира се изградња објеката површине од око 2.800-8.500 m², и то првенствено дворане за рукомет и мале спортове, као и за шах, борилачке вештине, куглање, те пратеће садржаје (гардеробе, теретане, управа, угоститељство и сл.). Задржавају се постојећи терени са трибинама (за рукомет, главни и помоћни фудбалски терен), а планира се изградња стазе и полигона за атлетику, терена за одбојку, кошарку, тенис и др. Поставку терена треба прилагодити могућности изградње рекреативне шетне, тркачке и бицикличке стазе којом би се комплекс повезао са суседним површинама дуж канала, намењеним парк-шуми на северозападу, а парку и другом спортском центру на југоистоку.

Спратност објеката је од високог приземља до П+1+Пк; заузетост парцеле спратним објектима је до 5 %, објектима високог приземља до 15%, отвореним спортским теренима до 50%, тако да се минимално 30% парцеле мора озеленити. На парцели је максимална заузетост објектима 20%, а индекс изграђености 0,3.

Планира се изградња паркинга за кориснике дуж приступних саобраћајница и планиране парковске површине дуж канала. Дуж југозападне границе комплекса планира се проширење грађевинског подручја ради трасирања атарског пута - јавне саобраћајнице ширине 5 m на делу парцеле број 4876.

Основ за реализацију је овај план. Изузев за потребе реконструкције и адаптације постојећих објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу нових објеката или терена.

15.7. Зеленило

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за уређење простора за зеленило као преовлађујућу намену на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места. Планира се и формирање парка у центру, због

чега се дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (поделењак "16.3. Центар – зона урбанистичке заштите амбијенталне целине").

15.7.1. Спортски парк

Североисточно од пруге, планира се уређење спортских паркова у блоку број 97 (око 1,60 ha) и на делу блока број 98 (око 1,35 ha). Новоизграђени објекат за потребе "културно-спортског" парка (блок број 97) и главни објекат на парцели број 290 (блок број 98), који се налази у заштитном појасу пруге, задржававају се у постојећим габаритима. Поред текућег одржавања, омогућава се њихова адаптација и промена намене ради прилагођавања пратећој функцији парка, а не дозвољава се изградња других објеката. На претежно девастираном земљишту, планира се интензивно пошумљавање и уређење терена за мали фудбал и друге спортове на трави и шљаци, као и дечијих игралишта. Декоративно озелењавање, поплочавање стаза и постављање урбаног мобилијара треба првенствено извести у источном делу блока број 98, у окружењу постојећег одморишта са крстом и спомен-обележјем. Основ за реализацију је овај план.

15.7.2. Парк-шума

Дуж западне и јужне границе грађевинског подручја, на ниском земљишту (пашњаци и делимично шумско земљиште), планира се парк-шума, што подразумева и уређење рекреативне пешачке и бициклистичке стазе, допуњене елементима трим-стазе и пратећим одмориштима. У блоку број 114, на површини од 6,32 ha, парк-шума ће штитити становање од саобраћаја дуж везе државних путева IB-20 и IB-13 и функционално ће допуњавати суседно купалиште. У деловима блокова бр. 1, 47, 48, 57, 58, 67 и 116 око канала, парк-шумом површине 10,8 ha побољшаваће се микроклиматски услови становања и повезиваће се спортски центри са купалиштем и рекреативном зоном на западу, а вашариштем на југоистоку. У блоку број 67, озелењен простор је погодан за истрчавање и игру са псима. Основ за реализацију је овај план.

15.7.3. Заштитно зеленило и ретензија

Функцију ретензије на јавном грађевинском земљишту имаће површине трстика уз канал у блоку број 82. Функцију заштитног зеленила на јавном грађевинском земљишту у блоковима бр. 42 и 88, обезбеђиваће озелењене површине од 4,73 ha појаса у којем је забрањена изградња (25 m од осе колосека), тј. пружаће заштиту становању од утицаја са железничке пруге. Планира се богатије озелењавање високим и ниским растињем, те уређење пешачких стаза, дечијих игралишта и рекреативних терена на проширеном зеленом појасу уз Улицу Бошка Бухе, у складу са започетом реализацијом.

Заштитно зеленило на пољопривредном земљишту око целог насељеног места треба да је у континуитету и повезано. Ширина појаса варира од 30 до 100 m. На тај начин обезбеђује се заштита од климатских и других неповољности и обезбеђује неопходна чистоћа, влажност и друга позитивни утицаји зеленила.

Основ за реализацију је овај план.

15.7.4. Зеленило уз становање

На површинама намењеним искључиво озелењавању, а које се не планирају за јавно грађевинско земљиште, није дозвољена изградња било каквих објеката и уређење паркинг-простора. Могуће је вршити парцелацију површине намењене за зеленило уз становање, те припајање површинама намењеним за стамбене низове у блоку број 89, тако да грађевинске парцеле буду делом намењене за становање, а делом за зеленило. Припајање у блоковима бр. 36 и 94 се не дозвољава. Основ за реализацију је овај план.

15.8. Гробље

Постојеће гробље обухвата површину од 6,23 ha. Планира се проширење гробља за 2,55 ha ради формирања заштитног зеленог појаса унутар јединственог комплекса између железничке пруге и границе грађевинског подручја (блок број 103). Релевантни подаци за димензионисање површине гробља обухватају: природне услове, садашњу и планирану стопу морталитета, планирани број становника и просечни век трајања живота. Критеријум за димензионисање представља обезбеђивање 0,4 ha површине потребне на сваких 1.000 планираних становника. Бруто површина гробног места износи 8,5 m² и у њој нето површина износи 43%.

Планира се ограђивање, озелењавање појаса ширине око 20 m у којем се неће вршити сахрањивање, изградња прилазних стаза и капеле са мртвачницом. Потребно је обезбедити снабдевање хигијенски исправном водом за пиће и приступити уређењу гробних места, означавању заштићених гробних обележја уз дефинисање конзерваторских услова, те неговати постојеће и подизати ново зеленило између гробних места.

Хортикултурна обрада гробља представља његов саставни, неопходни елемент. У највећем делу површине зеленило је ниско, док алеје високог дрвећа треба планирати уз стазе. Поједина поља у самом гробљу одвајају се поставком низова шибља и дрвећа. У знатнијој мери треба да је заступљена четинарска вегетација. Препоручује се сађење храста (*Quercus pedunculata*) у оквиру зеленог појаса дуж границе комплекса.

Основ за реализацију је овај план.

15.9. Образовање

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу простора за образовање као преовлађујућу намену на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места. Планира се проширење комплекса основне школе у центру, због чега се дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детелне регулације (поделељак "16.3. Центар – зона урбанистичке заштите амбијенталне целине").

15.9.1. Предшколске установе

У дограђеном објекту предшколске установе "Звончић" у Улици Саве Малешева број 15-23, тренутно борави 415 деце (четири групе по 19 деце јасленог узраста, девет група по 28 деце у целодневном боравку и четири групе са по 21 дететом у полудневном боравку). Постојећи комплекс је површине 0,86 ha, а објекти (П) имају бруто развијену

грађевинску површину од око 1.500 m^2 (индекс израђености 0,17). У овом тренутку недостаје смештај за 100 деце.

На основу планираног броја од око 15.000 становника, прогнозира се да ће 2029. године бити 510 деце старосне групе од једне до три године, за које се планира обухват од 50% деце, као и 480 деце старосне групе од четири до шест година и 160 деце старосне групе од шест и седам година, за које се планира обухват од 100%. Ово значи да је потребно да се обезбеди смештај за 260 деце јасленог узраста од једне до три године (уз норматив од $6,5 \text{ m}^2$ површине објекта и 15 m^2 површине комплекса по кориснику), за шта је потребно 1.700 m^2 затворене површине објеката и $0,4 \text{ ha}$ комплекса, а за узраст од четири до седам година за 640 деце (уз норматив од 8 m^2 површине објекта и 25 m^2 комплекса по кориснику), потребно је 5.100 m^2 затвореног простора за објекте и $1,6 \text{ ha}$ за комплекс.

За укупни обухват од око 900 деце потребно је обезбедити објекте бруто развијене грађевинске површине од око 6.800 m^2 на комплексима укупне површине 2 ha , уз индекс израђености 0,34. Део наведених потреба задовољиће се у постојећој предшколској установи, а недостаје површина земљишта од $1,1 \text{ ha}$ која треба да омогући изградњу нових објеката од око 5.300 m^2 и задовољавајућу површину дворишта за игру 480 деце.

На удаљености 1.300 m западно од центра, у блоку број 24 на Кукама, тј. на углу улица Виноградарске и др Младена Стојановића, планира се формирање комплекса од око $0,59 \text{ ha}$ ради изградње нове предшколске установе бруто развијене грађевинске површине од око 2.600 m^2 .

На удаљености 1.500 m источно од центра, у блоку број 89, планира се формирање комплекса од око $0,44 \text{ ha}$ и изградња новог објекта предшколске установе бруто развијене грађевинске површине од око 2.000 m^2 , који ће се пешачки повезати са Пролетерском улицом. Његова реализација се планира након изградње стамбеног комплекса "Сунчани брег".

Пошто ће након наведене реализације недостајати око 700 m^2 изграђене површине објеката, планира се да се део наведених потреба за смештај око 90 деце задовољи у приватним вртићима и јаслицама. Такође, могуће је да се надограде објекти на постојећем комплексу, чиме би се индекс изграђености повећао од оптималне вредности (0,34) ка максималној (0,45).

Услови за изградњу објеката предшколске установе су:

- на новим комплексима, спратност објеката је високо приземље до П+1; у оквиру те спратности, препоручује се примена косих кровова; уколико се уместо спратне гради поткровна етажа, висина назитка не може бити виша од $1,60 \text{ m}$;
- максимална заузетост парцеле може бити 25%, а индекс изграђености 0,4;
- објекти се граде као слободностојећи, постављени на грађевинску линију удаљену $3-5 \text{ m}$ од регулационе линије улице; минимална удаљеност од постојећег суседовог приземног стамбеног објекта је 4 m за приземне и 7 m за двоетажне нове објекте; минимална удаљеност од границе суседне парцеле је 5 m са стране која има отворе просторија за боравак деце, а $1,5 \text{ m}$ ако нема такве отворе;
- минимално 30% парцеле се мора озеленити (поделељак 8.8);
- ограде комплекса су прозирне и озелењене;

- препоручује се да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку;

- издвојена одељења установе ради обавезног спровођења припремног предшколског програма у години пред полазак у школу (за добну групу од пет и по до шест и по година), могу се лоцирати у основним школама и у приземљима објеката за различите јавне службе;

- приватни дечији вртићи и јаслице могу се отварати у породичним кућама које имају прописане површине затвореног простора и дворишта за игру деце.

Основ за реализацију је овај план.

15.9.2. Основне школе

У постојећој Основној школи "Ђура Јакшић", тренутно је уписано 1.050 ученика у 40 одељења и са радом у две смене. Наставу похађају у објектима на три локације (у блоковима бр. 56, 48 и 24), а укупна корисна површина у њима износи око 6.180 m².

У блоку број 56 је главни школски објекат у Улици Краља Петра број 9. Ученици и спортисти користе спортску халу, део парцеле користи се као паркинг за суседне пословне објекте, а ученици користе и радионичке просторе у суседству. На комплексу недостају учионички простори за ниже разреде, трпезарија и отворени уређени терени за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет и атлетику.

На источном углу блока број 48, у Светосавској улици број 1 су приземни, стари школски објекти у којима наставу похађају нижи разреди, као и у приземном монтажном објекту на Кукама, на североисточном углу блока број 24.

Према важећим нормативима (7,5 m² објекта и 25 m² комплекса по ученику) за прогнозирани број од 1.275 ученика 2029. године (деца старосне групе од седам до 14 година), потребно је обезбедити укупно 9.560 m² простора у школским објектима на укупно 3,19 ha комплекса. То ће се постићи на три локације: у блоку број 56 изградом плана детаљне регулације за центар, а у блоковима бр. 24 и 89 на основу овог плана.

У блоку број 24 на потесу Куке, планира се рушење баракe, проширење постојећег земљишта које користи школа и формирање комплекса површине 1,05 ha ради изградње новог објекта основне школе за рад са 420 ученика у једној смени, у објектима бруто развијене грађевинске површине од око 3.150 m².

У блоку број 89, на неизграђеном земљишту планира се формирање комплекса површине 0,77 ha, који ће се на западу пешачки повезати са Пролетерском улицом пролазом ширине 3 m, а колски планираном улицом на истоку. За рад са 300 ученика у једној смени, планирају се објекти бруто развијене грађевинске површине од око 2.250 m², чија реализација се очекује у другој етапи планског периода, тј. након изградње стамбеног комплекса "Сунчани брег".

Услови за изградњу објеката основне школе су:

- спратност објеката је високо приземље до П+1; у оквиру те спратности, препоручује се примена косих кровова; уколико се уместо спратне гради поткровна етажа, висина назитка не може бити виша од 1,60 m;

- максимална заузетост парцеле може бити 25%, а индекс изграђености 0,5;

- пожељна оријентација учионица је према југу и истоку;

- главни објекти се граде као слободностојећи, постављени на грађевинску линију удаљену 0-5 m од регулационе линије улице; минимална удаљеност од постојећег суседовог приземног стамбеног објекта је 4 m за приземне и 7 m за двоетажне нове објекте; минимална удаљеност од границе суседне парцеле је 5 m са стране која има отворе учионица, а 1,5 m ако нема такве отворе;

- озелењавање комплекса је минимално 20% површине (поделељак 8.8);

- оградe комплекса су прозрaчне, металне и паралелно озелењене;

- спортски терени су оријентисани правцем дужe стране север-југ.

Оснoв за реализацију у блоковима бр. 24 и 89 је овај план.

15.10. Јавне службе

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу простора за јавне службе као преовлађујућу намену на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места, изузев у центру, због чега се дају правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације (поделељак "16.3. Центар – зона урбанистичке заштите амбијенталне целине").

15.10.1. Станица хитне помоћи

У блоку број 88, треба формирати јединствен комплекс површине 0,08 ha од парцела број 3541/44 и 3541/45, јер се на њима задржава објекат хитне помоћи, спратности По+П+Пк, габарита површине око 270 m². Могућа је легализација гараже изграђене на постојећем комплексу. Ради обезбеђења потребног паркинг-простора и изградње одговарајуће гараже за возила (око 140 m²), препоручује се проширење комплекса за око 300 m² на суседну неизграђену парцелу број 3541/43 намењену разним јавним службама (оделељак 15.10.2). Максимална заузетост комплекса је 50%, а индекс изграђености је 0,8. Оснoв за реализацију је овај план.

15.10.2. Разноврсне јавне службе и сродни ванстамбени садржаји

Локације разних јавних служби треба да обезбеде просторе за градску управу, дом здравља, дом културе, ватрогасну станицу, полицијску станицу и социјалне установе, а уз њих и сродне ванстамбене садржаје као што су просторије месне заједнице, пошта, ловачки дом и седишта друштвених организација (културних, информативних, уметничких, образовних, спортских). У том смислу, не утврђују се конкретни садржаји на појединим локацијама, већ се омогућава њихово комбиновање према тренутним потребама. Задржавају се постојећи и планира се изградња нових објеката у блоковима бр. 55, 88 и 108, док је ради изградње у блоку број 57 потребна израда плана детаљне регулације.

Као нуклеус настанка подцентра, у блоковима бр. 55, 88 и 108 планира се изградња објеката за јавне службе, спратности високо приземље до П+1+Пк или П+2, уз заузетост парцеле до 30% спратним деловима, до 70 % приземним, а максимални индекс изграђености је 1,3. То се планира на следећим локацијама:

- у блоку број 55, у Улици Жарка Јовића број 1, планира се иселење машинског парка и складишта Земљорадничке задруге "Каћ" са парцеле број 774 на површине намењене за пословање и складишта; уз обавезно рушење свих објеката изузев старог

млина, планира се издвајање дела парцеле од око 1.700 m² на северу ради изградње породичних објеката; преостали део парцеле од око 2.500 m² намењује се за изградњу новог дома здравља; уколико се догради постојећи дом здравља у центру, могуће је површину од око 750 m² на углу улица Жарка Јовића и Војина Палексића наменити за неку од других јавних служби, а реконструисати објекат старог млина за културне и социјалне намене, односно за клубове омладине или старих; при томе је могуће за породично становање наменити преосталу површину парцеле од око 1.750 m²;

- у блоку број 88, уз службу хитне помоћи у Партизанској улици, планирају се локације за противпожарну заштиту (ватрогасни дом) и унутрашње послове (нова полицијска станица), а могуће су и за друге јавне службе и ванстамбене садржаје; препоручује се да објекти буду за потребе комуналних служби (чистоћа, зеленило), заштите животиња (ветеринарска станица, амбуланта за мале животиње са теренском службом и апотеком) и заштите природе (шума, поља, пашњака, канала и сл.);

- у блоку број 108, у целини Куке, уз будући сквер западно од угла улица Раде Добановачког и Др Младена Стојановића, планира се формирање парцеле од око 750 m² за изградњу објекта неке од јавних служби, препоручљиво за културне и социјалне намене, односно за клубове омладине или старих.

Основ за реализацију је овај план. Обавезна је израда урбанистичких пројеката којима ће се испитати најповољнији тип објеката, однос према стамбеном окружењу и начин уређења манипулативних површина и озелењавања комплекса.

15.12. Пешачке површине

Планира се уређење озелењених скверова, површина од око 300 m², на продужетку Улице Марка Перичина Камењара (блок број 84), пред улазом у будући комплекс предшколске установе на истоку (блок број 89), те уз раскрсницу Партизанске улице са пролазом ка атарском путу (блок број 88). Задржава се озелењени део проширене регулације Партизанске улице испред улаза у железничку станицу (блок број 53), а планира се озелењавање и изградња нових стаза и одморишта на преосталом делу намењеном скверу (2.050 m²). Основ за реализацију је овај план.

15.13. Железничка станица и пруга

У грађевинском подручју Каћа задржава се површина од 3,43 ha која обухвата железничку станицу и деоницу железничке пруге Нови Сад-Орловат дужине 1.370 m. Задржавају се пружни прелази у нивоу, и то у наставку улица Светозара Милетића (ка летњем путу за Ђурђево) и Моше Пијаде (ка летњем путу за Бачки Јарак). Планира се прелаз у два нивоа у наставку Улице Светозара Марковића (ка гробљу и циглани).

Објекат старе железничке станице (П+1) се задржава као репрезент аустроугарске архитектонске традиције, уз могућност коришћења таванског простора, док се остали пратећи објекти могу заменити.

Основ за реализацију је овај план. Уколико се интензивира железнички саобраћај и укаже могућност за реализацију, препоручује се изградња денивелисаног колско-пешачког или пешачког прелаза у наставку Улице Светозара Милетића, због чега је обавезна израда урбанистичког пројекта.

15.14. Канали

У грађевинском подручју Каћа задржава се површина од 2,67 ha мелиорационог канала, и то на деоници дужине око 1.660 m. Задржавају се мостови преко парцеле канала - пешачки на продужетку пролаза између блокова бр. 47 и 48, те колско-пешачки на продужетку Улице Војина Палексића, а планира се изградња колско-пешачких мостова на северозападном улазу у пијацу и на продужецима улица Саве Малешева, Петра Драпшина и Виноградарске.

Неопходно је обезбедити одмуљаване и проточност канала у који се сливају атмосферске воде из насељеног места, и довођење у функцију зацењене трасе канала. Треба избећи бетонирање корита, односно поред одвођења ка реципијенту, Дунаву, треба задржати функцију упијања вишка атмосферске и подземне воде на најнижим деловима грађевинског подручја. Такође, треба задржати коегзистенцију живог света у каналу и околном терену планираном за пошумљавање.

Основ за реализацију је овај план.

16.0. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

16.1. Становање на истоку Сунчаног брега и на северозападу Слоге

На истоку Сунчаног брега, планом детаљне регулације за блок број 94 северно од комплекса манастира, требало би утврдити оптимални број и ширину стамбених улица које би повезале планиране сабирне саобраћајнице по ободу.

У северозападном делу целине Слога, планом детаљне регулације обухватиће се већи део блока број 35, заједно са мањим делом блока број 36 - појасем земљишта ширине 50 m дуж планиране регулације локалног пута (парцела број 426), који се пружа од границе економије на југу до појаса заштитног зеленила (око 50 m) који је потребан уз железничку пругу на северу. Претежно, простор се намењује за породично становање, а у северном делу за зеленило са повременом функцијом ретензије за пријем атмосферске воде. Потребно је саобраћајно повезати продужетак Његошеве улице и преостало пољопривредно земљиште изван грађевинског подручја на западу, као и евентуално формирати нову улицу у дубини блока број 35.

За наведена подручја намењена породичном становању, препоручује се да просечне парцеле за породично становање буду ширине уличног фронта од 15 m и дубине 40 m. Зависно од величине парцеле, требало би да буде: индекс заузетости од 30% до 50%, индекс изграђености парцеле од 0,3 до 0,8, спратност од П+Пк до Су+П+1+Пк, а тип објеката од слободностојећег до испрекиданог низа. На парцели треба планирати изградњу једног породичног стамбеног објекта са највише два стана и једним пословним простором; дозволити изградњу пословног објекта без становања на парцели, али не и типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност.

16.2. Радна зона и пословање источно од Сунчаног брега и западно од целине Слога

Како би се наставио развој привреде у насељеном месту, плановима детаљне регулације обухватиће се два локалитета источно од Сунчаног брега, на излазу из Каћа према Будисави, те један локалитет западно од целине Слога, на улазу у Каћ из правца Новог Сада.

На првом, крајњем источном локалитету који је обухваћен границом грађевинског подручја одређеном по регулацији државног пута II-110 и атарског пута на истоку, требало би трасирати најмање две нове саобраћајнице и формирати нове блокове од блокова бр. 92 и 93. Простор ће се наменити за разноврсне привредне делатности без становања, као и за производно занатство и услуге са становањем. Условe прилагодити њиховом окружењу; на северу су зона становања "Сунчани брег" и манастирски комплекс, а на истоку је граница грађевинског подручја изван које је започета изградња фарми и објеката за примарну пољопривредну производњу.

Треба задржати постојеће пољопривредне објекте (фарма "Вранић" и др.), а планирати нове објекте секундарног и терцијарног сектора привреде, односно мање погоне и складишта чисте индустрије, грађевинарства, административног, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге. У блоку број 92 планирати и нове пољопривредне економије, фарме и кланице (до 50 условних грла стоке) или објекте за производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа (млинови, складишта, мешаоне сточне хране и слично). Планирати објекте са највише две корисне етаже изнад тла, уз заузетост парцеле до 40 %.

Изградњу објеката за производно занатство и услуге са становањем планирати између манастирског комплекса и разноврсних привредних делатности. Препоручује се ширина уличног фронта од 30 m, а минимална површина парцеле од 900 m². Објекти би требало да буду за терцијарне делатности које не угрожавају становање у окружењу, а не би требало планирати објекте за производњу, прераду и складиштење примарног сектора привреде. Требало би да објекти буду највише две корисне етаже изнад тла са косим кровом без назитка), уз максимални индекс изграђености до 0,8, највише са једним станом као пратећом функцијом.

Неопходно је 30% површине парцела озеленити; неопходно је формирање заштитног зеленог појаса минималне ширине 20 m на источним деловима блокова бр. 92 и 93, тј. уз границе парцела које се поклапају са путем дуж границе грађевинског подручја.

На другом локалитету, који се простира од државног пута II-110 ка југу до границе грађевинског подручја и мелиорационог канала, обавезно је насипање терена на којем је вршен ископ земљишта, па је појас високе обале уз пут изузетно узак. Обавезно је задржати трасе постојећег и планираног атарског пута за силаз са вишег дела насеља до ниских обрадивих површина југозападно од канала, а простор наменити за привредне делатности без становања. Препоручује се изградња објектата секундарног и терцијарног сектора привреде.

На оба локалитета источно од Сунчаног брега, уз државни пут II-110 треба ограничити улични фронт да не буде мањи од 40 m и површина парцела мања од 2.500 m², а грађевинску линију за нову изградњу дефинисати на 10 m од регулационе линије.

Такође, требало би омогућити изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила и станице за течни нафтни гас са пратећим садржајима у оквиру блокова бр. 91 или 92. Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта уз заузетост парцеле 30 %, а максимални индекс изграђености 0,3.

Западно од целине Слога, планом детаљне регулације обухватиће се део блока број 36, односно подручје површине 8,8 ha између постојеће регулације државног пута II-110

(продужетак Светосавске улице ка западу) и планиране трасе обилазнице око Новог Сада, заједно са делом парцеле број 422 (садашње економије) од око 3 ха. Простор се намењује за производно занатство и услуге са становањем. По потреби, утврдиће се јавне површине за нове саобраћајнице како би се остварила оптимална организација простора. Потребно је сагледати и везу са приступом до планиране радне зоне (B1) за секундарну и терцијалну делатност између петље државних путева IB-20 и II-110 и трасе обилазнице око Новог Сада.

У плановима детаљне регулације дефинисаће се остали услови за парцелацију, нивелацију, опремање и изградњу објеката намењених за пословање - производно занатство и услуге са становањем, као и за радне зоне – привредне делатности без становања.

16.3. Центар - зона урбанистичке заштите амбијенталне целине

У урбанистичком заштитом обухваћеној амбијенталној целини, на графички дефинисаним деловима блокова бр. 48, 49, 57, 58 и 59 оријентационо су дате површине за становање и пословање у центру. Планом детаљне регулације требало би пословање усмерити ка коришћењу погодности улица, непосредног суседства верског објекта, површина за јавне службе и друге ванстамбене делатности, као и планираног парка, а становање усмерити ка коришћењу инсолације са југа и визура на ниже пределе – спортске центре и пољопривредно земљиште. Требало би ограничити максимално дозвољену висину главних и пратећих објеката у центру, а усмерити ка изградњи објеката у прекинутом низу, јер ширину уличног фронта и типологију објеката треба прилагодити традиционалним "дужним" и "преким" кућама. Обавезна је примена косих кровова у центру; не дозвољава се изградња назитка испод кровне равни оријентисане ка улици (могући су лежећи прозори у кровној равни); главне објекте треба постављати предњом фасадом на регулационе линије улица; слободностојећи објекат се не може градити у центру. Изградњу треба усмерити ка пажљивом архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе уз очувану ивичну изградњу. У окружењу објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа приликом реконструкције и доградње треба ограничити спратност до По+П+Пк, те висину стрехе и слемена ускладити са поменутиим. Мере заштите непокретних културних добара и амбијенталне целине треба условити на свим површинама, а посебно с обзиром да су од значаја за заштиту градитељског наслеђа куће које се задржавају у интегралном облику.

Становање и пословање у центру

Требало би у што већој мери задржати карактеристичне уличне фронтове парцела од око 25 m дуж улица Светосавске и Краља Петра I, а уз улице Војина Палексића и Саве Малешева омогућити подужну поделу парцела. У блоку број 48, треба омогућити промену намене на углу улица Светосавске и Војина Палексића (стара школа са учионицама за ниже разреде), те препарцелацију ради доградње суседног вишепородичног објекта у Улици Војина Палексића број 3.

Требало би планирати измештање легализоване кланице из блока број 48, а задржати објекте од значаја за заштиту градитељског наслеђа (утврђене мере у пододелјку 10.1.), тако да би изградњу објеката требало усмерити ка амбијенту

примереној спратности објеката и пажљивом архитектонском обликовању, уз примену мера заштите посебно у блоку број 58, тј. у суседству непокретног културног добра - Српске православне црква Преноса моштију светог Николе. Спратност треба ограничити на највише две корисне етаже изнад тла са косим кровом без назитка, уз индекс изграђености до 1,0.

Ванстамбене делатности у центру

Површине за ванстамбене делатности требало би одредити најмање на угловима улица Светосавске, Војина Палексића, Краља Петра I и Саве Малешева. Требало би задржати фронтоне парцела дуж улица Светосавске и Краља Петра I; пожељно је укрупњавање парцела насталих поделом традиционалног фронта дужине 25 m.

У блоку број 48, препоручује се промена намене комплекса старе школе на углу улица Светосавске и Војина Палексића, да би се формирала парцела за ванстамбене делатности – за вишенаменски културно-образовни објекат спратности По+П+1 са пратећим пословањем и подземном гаражом. Потребна је: сала за изложбе, скупове, концерте, наступе културно-уметничких друштава, биоскопске и мање позоришне представе и сл; учионице са пратећим кабинетима наставника, како би се омогућила настава за истурена одељења средњошколског или другог образовања грађана (школе страних језика, рачунарства и сл); простор за административно и комерцијално пословање. Препоручује се изградња објекта чији полуатријумски спратни део би обухватио приземни анекс.

У блоку број 56, требало би задржати пословни објекат земљорадничке задруге и паркинг, те утврдити регулационе линије за раздвајање од школског комплекса.

Требало би условити спратност до највише две корисне етаже изнад тла и са косим кровом без назитка, уз максимални индекс изграђености до 1,2, или изузетно до 1,7.

Овим планом задржава се објекат Светосавског дома у виду вишенаменског спортско-пословног објекта, а ради његове легализације, неопходно је формирати јединствену грађевинску парцелу под објектом, те задржати бунаре и припадајуће инсталационе водове у унутрашњости блока, западно од постојећег дома здравља. Требало би изместити регистровани привремени кабловски дистрибутивни вод уколико је испод бесправно подигнутог приземног објекта у виду летње позорнице на уређеном пешачком платоу, а планом детаљне регулације предвидети уређење пешачких пролаза ка унутрашњости блока.

Верски објекат - црква у парковски уређеној порти

У највишем степену заштите чуваће се **културно добро – храм, покретни инвентар и непосредна околина** Српске православне цркве Преноса моштију светог Николе. На сакралном објекту се примењују конзерваторско-рестаураторске мере заштите, тако да за све интервенције на њему, на уређењу порте, као и заштићеној околини културног добра, обавезна је израда пројектне документације према условима надлежне службе заштите. Требало би задржати постојећи стамбени објекат, а не планирати изградњу нових објеката у порти.

Парк

У унутрашњости блока број 57, на претежно неизграђеним површинама башти, требало би планирати парк са дечијим игралиштима. Преко пешачких површина између

јавних и пословних објеката парк треба повезати са улицама Краља Петра I, Војина Палексића и Саве Малешева, а пешачком стазом до парковски уређене површине око постојећег канала у блоковима бр. 57 и 48. Овако формиран парк уједно би повезао центар Каћа, зелени заштитни појас-парк шуму, спортски центар, купалиште и рекреативну зону.

Како је најзначајнија агломерација постојеће вегетације у црквеној порти, која је део заштићене околине споменика културе, простор треба вредновати не само у вегетационом, већ и у амбијенталном смислу. Црквену порту треба уређењем пешачких површина повезати са парком, тако представља партере најдекоративније хортикултурне поставке. Тиме ће се обезбедити део зеленог оквира за задржавање становништва у центру.

Пијаца са пратећим садржајима

У блоку број 48 омогућава се легализација објекта зелене пијаце, а планом детаљне регулације треба одредити простор у функцији слободног, неизграђеног дела пијаце, са приступом из Улице Војина Палексића. Манипулативни део пијаце је без одобрења проширен на део од око 3.170 m² канала (парцела број 3491), а његова траса је зацељена на дужини од око 220 m.

Мора се обезбедити проточност овог канала који сакупља атмосферске воде из насељеног места и снижава ниво подземних вода, те је неопходно довести га у функционално стање у складу са условима надлежног ЈВП "Воде Војводине" које управља овим добром.

Пожељно је планирати колски прелаз преко трасе канала на узводном делу, како би се за снабдевање пијаце обезбедио и други улаз, и то са коловоза саобраћајнице која поред планираног спортског центра доводи до постојећег јавног спортског центра. Ово би допринело бољем функционисању зелене пијаце, а потребни паркинг-простор под високим зеленилом обезбедиће се на делу парковске површине између канала и поменуте саобраћајнице, тако да ће се наизменично користити и за потребе суседних спортских центара.

Образовање

У блоку број 56, требало би омогућити проширење постојећег школског комплекса ка западу и смањење на југу (издвајањем дела за паркинг и постојећи пословни објекат), доградњу неопходних учионица, трпезаријских и мултифункционалних простора за продужени боравак деце, а на слободним површинама уређивање недостајућих спортских терена. У блоку број 48 пожељно је омогућити изградњу нових објеката за ванстамбене делатности и доградњу вишепородичног објекта ради пресељавања породица из објеката који би се рушили у блоку број 56. Уколико лоцирање отворених фискултурних терена то омогући, приликом доградње на постојећој локацији максимална заузетост комплекса може бити 40%, а индекс изграђености 0,6.

Јавне службе

У блоку број 57, овим планом задржавају се вредни приземни објекти који су били под претходном заштитом, и то:

- у Улици краља Петра I број 2 (месна канцеларија, месна заједница, пошта, библиотека), а након иселења противпожарне службе овим планом омогућава се

уређење унутрашњег дворишта, те реконструкција објеката и претварање таванске етаже за пратећи административни простор, а не планира се доградња објаката.

- приземни објекат у Улици краља Петра I број 4 (полицијска станица, шаховски клуб, омладински клуб) и апотека у приземљу објекта са становима на спрату у Улици краља Петра I број 6 (П+1); могућа је реконструкција објеката у оквиру постојећих габарита и коришћење таванске етаже за пратећи простор; на објекту на број 4 омогућује се замена таванске етаже изградњом поткровља са назитком максималне висине 1,6 m, који би се намењенио за пратећи административни простор.

- објекат спратности П+1 у Улици краља Петра I број 8 (дом здравља), који је уређеном пијацетом повучен од регулационе линије; могућа је реконструкција објекта, а не планира се коришћење тавана; планом детаљне регулације требало би предвидети рушење постојећих барака у унутрашњости блока, омогућити доградњу дома здравља и уредити паркинг (са везом на Улицу Војина Палексића), а задржати пешачки пролаз са Улицом краља Петра I.

У Улици Војина Палексића број 6, препоручује се рушење постојећих објеката ради изградње објекта дома културе; до тада, могуће је само текуће одржавање објеката.

У Улици Саве Малешева 11а, потребно је сагледати могућност рушења постојећег објекта ради обезбеђења пешачког пролаза поред светосавског дома и изградње новог објекта којим би се повезао пешачки плато у улици са планираним парком у унутрашњости блока. Ту би се обезбедили простори за различите клубове и удружења грађана; до рушења, могуће је само текуће одржавање објекта.

Пешачке површине

Потребно је планирати декоративно уређење пешачких површина у центру, у унутрашњости блока број 57, на такав начин да се планирани парк, паркинг-простор и јавни објекти повежу стазама и одмориштима са уличним тротоарима и уређеном површином са дечијим игралиштем између Светосавског дома и улаза у црквену порту. Посебно треба озелењавањем заклонити постојеће инфраструктурне објекте (агрегатску станицу, котларницу, трансформаторску станицу, резервоар за воду, антену и базну станицу мобилне телефоније) и сачувати квалитетно високо растиње у залеђу објеката Улице краља Петра I. Уз наткривање крошњама дрвећа, треба повећати паркинг-простор у Улици Војина Палексића. Затим, треба изградити тротоар поред оgrade црквене порте. Могуће је на преосталом колском путу поред постојећег пешачког платоа редуковати саобраћај да буде само за кретање у једном правцу, јер ће се двосмерно кретање коловозом Улице Саве Малешева омогућити изградњом планираних саобраћајница преко и дуж канала, а које ће се везати на постојећу уличну мрежу.

Планира се декоративно уређење пешачког платоа око спомен-обележја у центру, на углу блока број 56, на такав начин да се повеже са тротоарима улица Саве Малешева и Краља Петра I. Такође, неопходно је уредити паркинг-простор у тим улицама.

Препоручује се примена исте врсте поплочања пешачких површина у зони центра.

Коришћење простора до доношења плана детаљне регулације

Овим планом омогућава се адаптација и реконструкција постојећих јавних објеката и простора за становање или терцијарне делатности, а не дозвољава се промена намене и увођење нове која би негативним утицајима угрожавала окружење. Посебне

мере заштите од високих подземних вода треба применити на делове парцела у блоковима број 48 и 57 који се спуштају према каналу па су нижи од максималног нивоа подземних вода. На постојећим објектима може се одобрити доградња купатила до 6 m², доградња WC-а и радови унутар објекта којим се обезбеђују санитарно-хигијенски услови за несметано коришћење постојећег објекта, промена намене стамбеног у пословни простор и подела стана на нове стамбене јединице, промена намене пословног у стамбени простор, као и претварање таванског простора у стамбени или пословни простор. Када је постојећи објекат склон паду, може да се одобри његова реконструкција или изградња новог објекта истог хоризонталног и вертикалног габарита.

16.4. Радне зоне у грађевинским подручјима у атару (Б, В-1 и Г)

Према концепту просторног уређења, у пододељку "7.2. Грађевинска подручја у атару" за радне зоне намењена су грађевинска подручја у атару (Б, В-1 и Г) за које је обавезно доношење планова детаљне регулације. Правила за уређење и изградњу објеката утврђују се као за претежне намене унутар грађевинских подручја у атару, за које је основ за реализацију овај план (пододељци "14.1 Секундарне и терцијарне делатности" и "14.2. Примарне, секундарне и терцијарне делатности").

Северно од државног пута IB-20, планира се радна зона (Б) за коју би планом детаљне регулације требало обухватити део или цело подручје површине 82 ha. Обавезна је режијска саобраћајница дуж државног пута IB-20, а грађевинску линију за нову изградњу треба дефинисати на 10 m од регулационе линије. У оквиру секундарних и терцијарних делатности обавезно је обухватити постојећу станицу за снабдевање горивом и суседне њиве до саобраћајнице којом се повезује пут Каћ-Римски шанчеви са обавезном режијском саобраћајницом дуж државног пута IB-20. Грађевинске парцеле треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 2.500 m²; укупна заузетост износи до 50%, а максимални индекс изграђености је 0,8. За примарне, секундарне и терцијарне делатности намењује се преостало земљиште изван атарских путева, летњег пута Каћ-Римски шанчеви и обавезне режијске саобраћајнице дуж државног пута IB-20. Грађевинске парцеле треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 5.000 m²; укупна заузетост износи до 50%, а максимални индекс изграђености је 0,8.

За радну зону (В1) за секундарну и терцијалну делатност између петље државних путева IB-20 и II-110 и трасе обилазнице око Новог Сада (планиране везе путева М-7 и М-21), планом детаљне регулације обухвата се део од 6,85 ha парцеле број 424 (садашње њиве). Приступ и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта планира се са државног пута II-110, али са места пре постојећег успона на петљу. Обавезно је да се, пре приступања реализацији у овом блоку, већ изгради планирани надвожњак и траса обилазнице око Новог Сада.

Уз аутопут, за радну зону (Г) ће се планом детаљне регулације одредити ближи услови изградње објеката за примарну, секундарну и терцијалну делатност.

17. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

17.1. Инжењерско-геолошки услови изградње

Према рејонизацији терена, у КО Каћ заступљене су следеће категорије:

- погодни терени на којима је могућа изградња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција; стабилни су са носивошћу 200 – 250 kPa и подземном водом довољно дубоком која нема битног утицаја на фундирање; простиру се на лесној суглини, тј. пољопривредном земљишту северног дела катастарске општине, а изван планираних грађевинских подручја;

- средње погодни терени на којима је могућа изградња лакших објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4; стабилни су са носивошћу 100 – 200 kPa и подземном водом која је ближа површини, па је могућ утицај на фундирање; простиру се на преталоженом лесу на којем се простире скоро цело грађевинско подручје Каћа и грађевинска подручја за радне зоне у атару (зоне А, Б и В);

- непогодни терени на којима је могућа изградња лакших објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање; стабилни су са носивошћу до 100 kPa и подземном водом до 2,0 m испод површине; налазе се на старијем речном наносу уз постојеће депресије и канале у непосредној близини насељеног места, на делу терена јужно од њега који припада алувијалној равни Дунава, те се пружа у јужном делу грађевинског подручја насељеног места Каћ (делови посебних целина бр. 2 и 3), на целокупној планираној радној зони уз аутопут (зона Г), зони салаша и рекреације (зона Д) и делимично на туристичко-рекреативним локалитетима (зоне Ћ и З);

- врло непогодни терени који су неупотребљиви за градњу; имају носивост мању од 0,5 kPa; налазе се јужно од Каћа и припадају алувијалној равни Дунава, са високим подземним водама; простиру се и на туристичко-рекреативним локалитетима (зоне Ћ, Е, Ж и З).

17.2. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;

- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- за загревање (мањих) објеката у што већој мери користити енергију биомасе (брикети и пелети као погонско гориво за пећи);
- размотрити могућност употребе геотермалне енергије за снабдевање објеката који су удаљени од постојеће термоенергетске инфраструктуре (салаши, фарме, туристичко рекреативни локалитети и др.).

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације и која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

17.3. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 19/12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS V. A9. 204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати, тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима приступачности.

17.4. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планирана за изградњу. Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1) у зонама породичног становања, становања са пословањем, спортских центара и терена и за верске објекте, снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом се може вршити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних

топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

2) за јавне службе, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда;

3) претежно за пословање и радне зоне, снабдевање водом може се решити и преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе технолошког процеса за који се користи. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом локалних извора (агрегата) и обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

17.5. Услови за приступачност и прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положај појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисан је посебним графичким приказом "Попречни профили улица" у Р 1 : 100 и Р 1 : 200.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 18/97) приликом пројектовања објеката јавне и пословне намене, саобраћајних и пешачких површина.

Тротоаре и паркинге за путничке аутомобиле треба изграђивати од монтажних бетонских елемената. Коловоз треба завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање путничких аутомобила износи 2,3 m, а дужина од 4,6 до 5 m. Ширина паркинг-простора за подужно паркирање путничких аутомобила износи 2 m, а дужина 5,5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво.

17.6. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

17.7. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

17.8. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

17.9. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

17.10. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

17.11. Услови за озелењавање површина

Линеарно зеленило уз путеве, канале и пругу уређује се у оквиру регулационих ширина и изван зоне заштите, чинећи целовит систем и повезујући зеленило насељеног места са природним шумама уз леву обалу Дунава.

Начин пошумљавања и структура шума спроводиће се према усвојеном програму шумско-привредне основе "Србија шуме".

Заштитно зеленило око целог насељеног места треба да је у континуитету и повезано. Тиме се умањују неповољни утицаји ветрова и прашине са ораница, обезбеђује неопходна влажност и побољшава клима.

Појединачна стабла и групе вредног дрвећа треба сачувати као елементе аутентичности пејзажа (храст, бела топола, јаблан и др.).

На деловима испод далековода дозвољена је само ниска вегетација или пољопривредне површине, расадници, пластеници и стакленици.

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Постојећу вредну вегетацију, нарочито квалитетне дрвореде, потребно је сачувати, заштити од нове изградње и допунити адекватном и квалитетном садњом. Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностране или двостране. У ужим улицама (12 m) треба подизати дрвореде само на сунчаној страни или за ову сврху користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилу не садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

Паркинг-просторе требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8-10 m, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Парковски уређене јавне површине треба да садрже знатно већи проценат вегетације (око 80%) у односу на поплочане површине (5-20%). Овде ће претежно бити заступљена висока вегетација, док је у заштитном појасу пруге дозвољена само садња ниске вегетације.

Концепт озелењавања школског дворишта и предшколске установе треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућује лако одржавање, несметано кретање деце и одвијање наставе. Однос поплочаних површина (стазе, проширења, спортски терени и др.) је 50% од слободних површина школског дворишта, а 50% су травнате површине са ниском, средње високом и високом вегетацијом. Оквирни норматив је 10-15 m² зеленила по детету. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу. На овим површинама потребно је увођење елемената партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) и елемената за дечија игралишта. Око целог комплекса школе и дечије установе обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, сачињеног од листопадног и четинарског дрвећа различите спратности у густом склопу, а при озелењавању користити биљке које немају бодље и нису асмогене и алергогене.

Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу и као зелени заштитни појас према околним наменама. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама. Минимална површина под зеленилом у овим блоковима треба да буде 25% комплекса. Засаде треба да карактерише висока отпорност на гасове, дим и прашину.

Уређење слободних зелених површина око кућа породичног становања заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

18.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

За површине на којима се не условљава доношење плана детаљне регулације или израда урбанистичког пројекта, доношење овог плана омогућава издавање локацијске дозволе, која садржи правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклонити и друге услове у вези са посебним законима.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Просторног плана Града Новог Сада
са положајем простора обухваћеног планомА3
2. Инжењерско геолошка карта.....А3
3. Катастарско-топографска подлога са поделом на посебне целине и зоне
и начином спровођења плана1:20000
4. Претежна намена земљишта у атару
са планом саобраћаја и заштите простора.....1:20000
5. План инфраструктуре у атару.....1:20000
6. План намене земљишта у грађевинским подручјима.....1:5000
7. План саобраћаја, регулације и нивелације
са планом површина јавне намене
у грађевинским подручјима1:5000
8. План водне инфраструктуре у грађевинским подручјима.....1:5000
9. План енергетске инфраструктуре у грађевинским подручјима.....1:5000
10. Карактеристични профили улица.....1:100 и 1:200.

План генералне регулације насељеног места Каћ садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада. По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације насељеног места Каћ доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета (www.skupstinans.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важе План генералне регулације насеља Каћ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 8/99, 8/01, 17/03 и 25/06), Детаљни урбанистички план стамбеног блока "Куке" у Каћу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 55/82 и 19/03), План парцелације индивидуалног становања "Куке" - II у Каћу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 14/97 и 19/03), План парцелације "Слога" у Каћу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/97 и 19/03) и План парцелације стамбеног блока "Куке" у Каћу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/96 и 19/03).

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-518/2009-I
17. мај 2013. године
НОВИ САД

Председник

Проф. др Синиша Севић

