

даљем тексту : План генералне регулације), план детаљне регулације је основ за реализацију дела радне зоне северно од државног пута IB реда број 12, Суботица-Сомбор-Оџаци-Бачка Паланка-Нови Сад-Зрењанин-Житиште-Нова Црња-државна граница са Румунијом (некадашњи М-7) (у даљем тексту: државни пут IB-12).

Наиме, Планом генералне регулације ближе су разрађене смернице Просторног плана Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/12), које су усаглашене са Просторним планом Републике Србије ("Службени гласник РС", број 88/10), Регионалним просторним планом Аутономне покрајине Војводине ("Службени лист АП Војводине", број 22/11) и 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).

План детаљне регулације дела радне зоне у Каћу (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела радне зоне у Каћу, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. октобра 2013. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/13).

## 1.2. Циљ доношења плана

Планом се обухвата простор северно од државног пута IB-12, у окружењу постојеће станице за снабдевање горивом, где су 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). Такође, обухватају се и пољопривредне површине од 68,22 ha на којима није започета изградња објеката, али је у претходном периоду за то исказан већи интерес.

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера који су дати Планом генералне регулације, ради изградње објеката за више пословно-производних делатности.

## 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје које је обухваћено планом површине 81,98 ha налази се у Катастарској општини Каћ, 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

## 758

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС и 98/13-УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници од 31. октобра 2014 године доноси

### П Л А Н ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ У КАЋУ

#### 1. УВОД

##### 1.1. Основ за израду плана детаљне регулације

Према Плану генералне регулације насељеног места Каћ ("Службени лист Града Новог Сада", број 23/13) (у

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 тремеђе 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 тремеђе 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 ИБ-20, коју прати до пресека са постојећом регулационом линијом државног пута ИБ-20. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 6512 (државни пут ИБ-20), затим северну границу парцела бр. 6513 (петља) и поново постојећу регулациону линију парцеле број 6512 (државни пут ИБ-20) до пресека са планираном северном регулационом линијом државног пута ИБ-20, затим прати планирану северну регулациону линију државног пута ИБ-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.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Концепција уређења простора

Према Плану генералне регулације, изван насељеног места одређена су грађевинска подручја намењена за радне зоне. У северном, вишем делу атара, дате су границе грађевинског земљишта намењеног за радну зону северно од државног пута ИБ-12, а у окружењу прикључка летњег пута Каћ-Римски шанчеви. Зона се граничи са денивелисаном петљом државног пута ИБ-12 са државним путем II А реда број 129 – Каћ – Шајкаш – Тител – Перлез – Ковачица – Сечањ - државна граница са Румунијом (у даљем тексту: државни пут IIA-129).

Радна зона планира се као вишенаменски простор, с тим да се омогућава формирање већих радних комплекса, пошто се приступ и инфраструктурно опремање планира првенствено са пута Каћ-Римски шанчеви, који се планира да од некатегорисаног, тзв. летњег, атарског пута, прерасте у општински пут, а затим и са планиране режијске саобраћајнице дуж државног пута ИБ-12. Остали, садашњи некатегорисани путеви у обухвату плана, који су тренутно у функцији проласка пољопривредне механизације на пољопривредно земљиште у окружењу, планирају се за проширење, да би се у будућности формирале нове саобраћајнице. Њиховим инфраструктурним опремањем омогућила би се изградња на мањим комплексима.

С обзиром на спорадично изграђене објекте и делимичну инфраструктурну опремљеност, планирају се секундарне и терцијарне делатности на мањим парцелама у непосредном окружењу постојеће станице за снабдевање горивом, док се на удаљенијим, претежно већим парцелама планирају примарне, секундарне и терцијарне делатности. Правилима уређења и грађења усмерава се

реализација на комплексима дуж саобраћајница чије инфраструктурно опремање има рационалног оправдања за наредни десетогодишњи период.

Простор обухваћен планом налази се на "старој високој обали Дунава", због чега представља зону потенцијалних археолошких локалитета, у којој су евидентирана два локалитета са археолошким садржајем, што су ограничавајући фактори за изградњу планираних објеката.

#### 3.2. Подела просторне на урбанистичке целине и намена земљишта

У складу са графичким приказом "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500, утврђују се три урбанистичке целине.

Прва, западна целина простире се између државног пута ИБ-12 и летњег пута Каћ-Римски шанчеви. Намењена је делимично за секундарне и терцијарне делатности (1,6 ha) у блоку са постојећом станицом за снабдевање горивом, а без режијске саобраћајнице дуж државног пута ИБ-12. Западни део целине намењен је за примарне, секундарне и терцијарне делатности (15,09 ha) у блоку који ће се планираном режијском саобраћајницом дуж државног пута ИБ-12 повезати са летњим путем Каћ-Римски шанчеви.

Друга, средишња целина намењена је за примарне, секундарне и терцијарне делатности; садржи четири блока (43,02 ha) који се пружају између атарских путева, који се планирају за проширење у нове саобраћајнице, те летњег пута Каћ-Римски шанчеви и планиране режијске саобраћајнице, која се наслања на постојећу петљу државног пута ИБ-12 и државног пута IIA-129 који пролази кроз Каћ. Уз режијску саобраћајницу планирају се мерно-регулациона и трансформаторска станица.

Трећа, источна целина намењена је за примарне, секундарне и терцијарне делатности (11,43 ha) и представља блок који се пружа до регионалне железничке пруге (Нови Сад)-Распутница Сајлово-Римски шанчеви-Орловат стајалиште (у даљем тексту: пруга Нови Сад-Орловат). Планираном режијском саобраћајницом дуж државног пута ИБ-12 и поменуте петље повезаће се са другом целином и преосталим делом радне зоне.

#### 3.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи у радној зони северно од државног пута ИБ-12

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент %
Секундарне и терцијарне делатности	1,60	2
Примарне, секундарне и терцијарне делатности	69,54	85
Саобраћајне површине	10,84	13
<b>УКУПНО</b>	<b>81,98</b>	<b>100,00</b>

#### 3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

##### 3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су површине јавне намене разграничене од осталих намена. Обавезна је парцелација и препарцелација

катастарских парцела ради формирања грађевинских парцела за јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 6620, 6623 и 6625 и делови парцела бр. 4258, 4259, 4260, 4261, 4262/1, 4262/2, 4264, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4275, 4276, 4277, 4278, 4279, 4280, 4281, 4282, 4371, 4372, 4373, 4375, 4377, 4378, 4379, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4392, 4474, 4475, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480/1, 4480/2, 4481, 4482, 4483/2, 4487, 4488, 4489, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4499, 4500, 4501, 4502, 4503, 4504, 4505, 4506, 4507, 6619, 6621, 6622, 6626, 6627 и 6628;
- мерно-регулациона станица за гас: део парцеле број 4388;
- трансформаторска станица: део парцеле број 4384.

У случају неусаглашености наведених бројева парцела и бројева парцела на наведеном графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, преко координата детаљних тачака или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака.

### 3.4.2. План нивелације

Земљиште обухваћено планом налази се на надморској висини од 79.20 м до 82.00 м н.в. са генералним падом од севера према југу. Планиране саобраћајнице су са просечним нагибом од 0,44% и максималним од 1,44% и на терену који је потребно насути, просечно око 0,50 м. Нивелету заштитног тротоара објекта прилагодити нивелети саобраћајнице са минималним падом од 2%.

Земљиште за остале намене треба уредити након реализације саобраћајница, при чему је, пре изградње објеката, неопходно насипање терена ради одвођења атмосферских вода.

Планом нивелације дати су кота прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

## 3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

### 3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом налази се северозападно од грађевинског подручја насеља Каћ, на удаљености око 3 km од центра Каћа, а од центра Новог Сада око 11 km. Време путовања путничким аутомобилом од дела радне зоне Каћ до Новог Сада износи око 15 минута, односно јавним приградским превозом око 25 минута.

Подручје обухваћено планом карактерише друмски и железнички саобраћај. Саобраћај ће бити решен преко постојеће и планиране саобраћајне мреже у оквиру саобраћајног система Града Новог Сада, при чему је функција саобраћаја усаглашена са развојем саобраћајне мреже планиране Просторним планом Града Новог Сада

и са свим осталим функцијама насељеног места Каћ и његовим планираним просторним развојем.

Специфичност предметног простора је да се линеарно пружа дуж државног пута IB-12 и општинског пута Римски шанчеви – Каћ и да се својом североисточном страном граничи са железничком пругом Нови Сад – Орловат.

Планом предвиђена саобраћајна мрежа задовољиће све саобраћајне потребе корисника предметног простора. Такође, омогућава се реконструкција постојеће саобраћајне мреже, као и доградња исте, а према предвиђеном распореду у профилу улица.

Све саобраћајне површине које ће се спроводити на основу овог плана, дефинисане су на графичким приказима "План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације" и "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500, те у оквиру карактеристичних попречних профила улица.

### Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

1) примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђења протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи, а чине је:

- државни пут IB-12 (државни пут IB реда број 12, Суботица-Сомбор-Оџаци-Бачка Паланка-Нови Сад-Зрењанин-Житиште-Нова Црња- државна граница са Румунијом) (некадашњи М-7);
- општински пут Римски шанчеви – Каћ;

2) секундарна мрежа, са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар дела радне зоне, а чине је:

- сабирна, тј. режијска саобраћајница паралелна са државним путем IB-12, која је и приступна улица унутар грађевинског подручја радне зоне;
- приступне улице на трасама постојећих некатегорисаних путева који воде ка атару (атарски путеви).

Најзначајнија планирана интервенција на друмској саобраћајној мрежи у непосредном суседству радне зоне је изградња друге саобраћајне траке државног пута IB-12, док су на подручју обухваћеном планом интервенције следеће:

- изградња две планиране раскрснице за везу са државним путем IB-12;
- изградња савременог коловоза дуж општинског пута Римски шанчеви – Каћ;
- изградња режијске и приступне саобраћајнице;
- изградња приступних саобраћајница на трасама постојећих некатегорисаних путева који воде ка атару;
- изградња планираних тротоара и бицикличких стаза.

Саобраћајно повезивање будуће радне зоне на трасу државног пута IB реда број 12 (М-7) разрадиће се посебном пројектном документацијом. Локација саобраћајног прикључка општинског пута Римски Шанчеви-Каћ на трасу наведеног државног пута код km 119+229 дата је оријентационо и иста се може дислоцирати када се буде израђивала пројектна документација.

### Мирујући саобраћај

У радној зони планира се паркирање у оквиру парцела за потребе корисника парцеле, а у складу са просторним могућностима и потребама. Такође, омогућава се изградња уличних паркинга уколико се испуне сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибави сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и уколико се максимално задржи и заштити постојеће квалитетно дрвеће.

### Бициклички и пешачки саобраћај

У радној зони планира се изградња тротоара и бицикличких стаза, којим ће се повезати са грађевинским подручјем насељеног места Каћ на југоистоку. С обзиром да афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде на што већем нивоу, како би се овај вид превоза што више популаризовао, посебан акценат се даје развоју бицикличког туризма, због чега се планира продужетак бицикличких стаза дуж општинског пута Римски шанчеви – Каћ, ка северозападу.

У профилу планиране режијске саобраћајнице, на местима где се очекује мали број пешака и бициклиста, могуће је планирати комбиноване пешачко-бицикличке стазе.

### Станица за снабдевање горивом

Постојећа станица за снабдевање горивом се задржава, а омогућава се и проширење њеног садржаја. Планирани прикључци на државни пут треба да омогуће ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја у зони прикључка станице, што се пре свега односи на положај у односу на раскрсницу, пешачки прелаз, аутобуско стајалиште и сл. По правилу, најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 м. Такође, локација станице треба да задовољи све услове управљача пута, надлежних установа, јавних и јавних комуналних предузећа.

Могу се градити станице за снабдевање горивом као комплементарни садржај на комплексима намењеним за друге делатности на подручју плана, у складу са условима за те намене и уз поштовање саобраћајних, противпожарних и других прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавају угрожавање окружења.

### Железнички саобраћај

Железничка мрежа у обухвату плана не постоји, али једноколосечна пруга Нови Сад – Орловат (регионална пруга (Нови Сад)-Распутница Сајлово-Римски шанчеви-Орловат стајалиште) тангира на североистоку простор обухваћен планом, те је у зони заштите пруге неопходно поштовање услова "Железница Србије" а.д.

### Јавни путнички саобраћај

Развој јавног превоза путника неопходан је у што већем обиму, што се може постићи повећањем комфора и нивоа услуге, односно подизањем квалитета услуга превоза. Неопходне су активности које би јавни превоз што више популаризовале, те би тиме овај вид транспорта постао конкуренција аутомобилу. Те активности су давање приоритета возилима јавног превоза, изградња аутобуских ниша и њихово уређење, увођење савремених информационих система, увођење савремених возила итд.

У оквиру друмске саобраћајне мреже где саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и окретница за аутобусе. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

## 3.5.2. Водна инфраструктура

### Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко планиране водоводне мреже са повезивањем на постојећи водоводни систем насељеног места Каћ.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим постојећим и планираним улицама.

Планирана мрежа задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника простора.

Евентуалне потребе за технолошком водом, решиће се захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара на парцелама корисника.

Положај планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Планира се изградња канализационе мреже отпадних вода, са оријентацијом на канализациони систем насеља Каћ.

Канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама и биће профила Ø 250 mm.

Због равничарског терена постижу се знатне дубине укопавања канализационе мреже, па се планира изградња црпних станица отпадних вода.

Црпне станице ће се изградити у регулацији улице и биће шахтног типа.

Планира се изградња зацењене канализационе мреже атмосферских вода, са оријентацијом на постојећи мелiorациони канал јужно од радне зоне.

Канализациона мрежа атмосферских вода биће профила од Ø 250 mm до Ø 400 mm.

Атмосферску канализацију могуће је изградити као отворену уличну мрежу, где то просторни и хидраулички услови дозвољавају.

Положај планиране канализационе мреже отпадних и атмосферских вода дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

### Подземне воде

Меродавни ниво подземне воде у обухвату плана су :

- максимални ниво подземне воде је од 76,50 до 78,50 m н.в.

- минимални ниво подземне воде је од 74,00 до 75,30 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је север-југ са смером пада према југу.



### 3.5.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање овог простора електричном енергијом биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Римски шанчеви" и ТС 110/20 kV "Нови Сад 9-Рафинерија". Из ових објеката полазе 20 kV далеководи који ће снабдевати трансформаторске станице 20/0,4 kV. Од ових ТС ће полазити мрежа осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом овог подручја.

С обзиром да је цело подручје намењено пословно-производним делатностима, нови објекти ће се снабдевати електричном енергијом углавном преко сопствених трансформаторских станица и пратеће нисконапонске мреже или изградњом нисконапонских прикључних водова из постојећих ТС, у зависности од потреба. Нове ТС могу бити и дистрибутивног типа; могу се градити као стубне или као слободностојећи објекти на парцелама намењеним примарним, секундарним и терцијалним делатностима, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Ради обезбеђења услова за интервенције у случају ремонта и хаварије, свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m, а висине минимално 3,5 m у случају постојања пасажа. Трансформаторску станицу која је изграђена у регулацији улице потребно је изместити на оближњу локацију изван планиране регулације. Далековод 20 kV који прелази преко грађевинских парцела могуће је демонтирати и изградити подземно у регулацијама постојећих и планираних улица, уз услове Електродистрибуције "Нови Сад".

У регулацијама планираних улица потребно је изградити инсталацију јавне расвете. Планиране 20 kV и 0,4 kV мреже градиће се подземно. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Будишава" која је повезана на систем магистралне гасне мреже Србије.

Да би се обезбедило снабдевање планираних садржаја потребно је од гасовода средњег притиска у Партизанској улици у Каћу изградити нову мрежу средњег притиска и мерно-регулациону гасну станицу (МРС) до радне зоне. Нови објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом гасовода средњег притиска и сопствене МРС или изградњом мреже ниског притиска од планиране МРС, у зависности од потреба.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења на гасификациони систем, могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије. За коришћење соларне енергије, осим

пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као самостојећи, кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора могу 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, погодно је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у 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 дрвне и биљне биомасе се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима. Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

### 3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и 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 расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће 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;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и постављањем топлотних пумпи за пренос енергента од извора до циљног простора.

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 која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потребас, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

### 3.5.5. Електронске комуникације

Подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже.

Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних улица, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација. Планира се изградња оптичког кабла уз државни пут ИБ-12 (М-7) и дуж планираног општинског пута Каћ-Римски Шанчеви.

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;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе 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 објекте који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

### 3.6. План уређења зелених површина

На подручју обухваћеном планом преовлађује обрадиво земљиште – њиве и атарски путеви, дуж којих нема високог зеленила. Уређење овог подручја подразумева да се планирају зелене површине у категорији јавног зеленила - дрвореда у профилима саобраћајница, као и у категорији осталог зеленила – високог и средњег растиња у функцији заштите обрадивих површина у окружењу од неповољних утицаја радних делатности на комплексима, као и у обрнутом смеру, ради заштите делатности од неповољних утицаја ветра и непожељне инсолације.

Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. У производним зонама зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких путева.

Заступљеност зелених површина у радним комплексима зависи од њихове величине. Комплекси величине до 1 ха треба да имају минимално 20% зелених површина, величине 1-5 ха 25%, а већи преко 5 ха 30-50% зелених површина.

На простору испод електроенергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, а у зависности од величине површине под коридором, формираће се ниска полегла вегетација, травњаци, лековито биље, бобичаво воће и разне повртарске културе.

У оквиру терцијарних сектора потребно је подићи заштитни појас различите спратности- садња двоструког дрвореда и жбунастих врста.

Садња дрвореда, једноструких или двоструких, вршиће се према дозвољеним условима профила улица. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, због бољег очувања биодиверзитета. Предлаже се садња обостраног дрвореда поред државног пута ИБ-12 (једноструки дрворед на северној страни, и двоструки на јужној страни), на општинском путу Каћ-Римски шанчеви (обострани једноструки дрворед), као и у улици где је попречан профил ширине 15m (обострани једноструки дрворед). На осталим деоницама путева садња дрвореда вршиће се према дозвољеним условима.

### 3.7. Заштита градитељског наслеђа

У претходном периоду, на простору обухваћеним планом није било потврђених археолошких налаза, иако већи део тог простора представља "стару високу обалу Дунава". Према плану генералне регулације, у мерама заштите археолошких налазишта наведено је да тај простор представља потенцијално археолошко налазиште, па је наложено да се приликом извођења грађевинских радова појача контрола земљаних радова и археолошки надзор. Из тих разлога, на основу проспекције терена за потребе овог плана, августа 2013. године, Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је допуну постојећих података из документације. На потесу "Над ритом", северно и јужно од државног пута ИБ-12, утврђено је више локалитета са археолошким садржајем, који се надовезују.

У обухвату плана су следећи локалитети са археолошким садржајем:

- локалитет који се простире на катастарским парцелама бр. 4474, 4475, 4476, 4497 – 4501, 4506 и 4507 КО Каћ; на паралелним гредама које се пружају правцем североисток-југозапад прикупљена је већа количина покретних археолошких налаза, претежно са одликама праисторијске производње металодобних култура, а делимично је забележена и већа концентрација аморфног камена;
- локалитет који се простире на парцели број 4492 и околним парцелама у КО Каћ; на греди са падом ка југу прикупљени су хронолошки разноврсни делови праисторијске и нововековне грнчарије.

Локалитети су дати на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500. На основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-други закон и 99/11-други закон), локалитети са археолошким садржајем и археолошки предмети сматрају се добрима која уживају претходну заштиту, те се не смеју оштетити, уништити, нити им се без сагласности може мењати изглед, својство и намена.

У обухвату плана је део потеса "Над ритом", који се налази у залеђу старе високе обале Дунава, насељаване од праисторије до данас, и који по својим геоморфолошким карактеристикама и до сада регистрованим локалитетима са археолошким садржајем, представља и зону потенцијалних археолошких локалитета (насеља и гробаља), а који се не могу регистровати основним површинским проспекцијама.

Утврђују се следеће **мере заштите простора** у обухвату плана:

- у зонама наведених локалитета са археолошким садржајем, пре изградње објеката и инфраструктуре, обавезна су претходна заштитна археолошка истраживања; обавеза инвеститора је да приликом израде пројектне документације, пре изградње објекта исходно је претходне услове и мере заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- у целокупном обухвату плана који је зона потенцијалних археолошких локалитета, инвеститорима и извођачима радова на изградњи нових објеката и инфраструктуре указује се да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах без одлагања стану, оставе налазе у

положају у којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Тиме ће се обезбедити конзерваторски археолошки надзор над извођењем свих земљаних радова, односно извршити претходна пробно-сондажна археолошка ископавања терена због познатих и могућих нових археолошких налазишта.

### 3.8. Услови и мере заштите животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), припремљен је Извештај о стратешкој процени утицаја плана детаљне регулације дела радне зоне у Каћу 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.

### 3.9. Мере заштите од ратних дејстава

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

### 3.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

#### 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 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 прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње 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.

#### Мере заштите од земљотреса

Подручје Каћа спада у зону угрожену земљотресима јачине 7° и 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).



### Мере заштите од пожара

Како је подручје намењено изградњи складишта и фабрика, изражена је угроженост од пожара. Због тога се планирају заштитни зелени појасеви по ободу појединачних комплекса, као и саобраћајнице са дрворедима, које представљају заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката на комплексима. Како је подручје незаштићено од ветрова јер је окружено њивама, са којих је могуће преношење ватре при сезонском паљењу стрњике, планира се озелењавање површина дуж граница грађевинског подручја радне зоне и пољопривредних површина, као и непосредне околине производних и комерцијалних објеката.

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

### Мере заштите од поплава

Према нивелетама терена, подручје је делимично угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планираних објеката насипањем терена и изградњом одговарајуће канализационе мреже, док се од високих вода Дунава простор штити постојећим одбрамбеним линијама насипа у оквиру ширег брањеног подручја.

### Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

### 3.12. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, 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 планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин.

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).

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

#### 4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Мерно-регулациона станица за гас планира се у блоку број 5, на делу парцеле број 4388, од које ће се формирати грађевинска парцела за јавне намене, површине око 200 m<sup>2</sup>.

Планира се измештање постојеће трансформаторске станице и изградња нове у блоку број 6, на делу парцеле број 4384, од које ће се формирати грађевинска парцела за јавне намене, површине око 50 m<sup>2</sup>.

Детаљније услове за изградњу треба прибавити од надлежних дистрибутера.

#### 4.1.2. Правила грађења на површинама осталих намена

##### Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Грађевинске парцеле настају парцелацијом и препарцелацијом постојећих катастарских парцела, које су затечене углавном у функцији пољопривредне производње - њиве.

Грађевинске парцеле се најчешће формирају спајањем више постојећих катастарских парцела у једну. Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својом површином или ширином



уличног фронта не задовољавају утврђене параметре за формирање грађевинских парцела. Могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је 10%.

**Општа правила грађења објеката** за делатности на грађевинском земљишту унутар регулација планираних блокова су:

1) у блоковима дефинисаним регулационим линијама, задржавају се изграђени објекти, а планира се изградња објеката чије делатности не могу да загаде воду, ваздух, тло или да стварају буку, односно чији ће се неповољни утицаји неутралисати унутар њих;

2) потребно је обезбедити неопходну заштиту животне средине, као 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;

3) ради сагледавања просторне организације сложених делатности, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса већих од 3 ha, као и ради изградње станице за снабдевање горивом моторних возила и станице за течни нафтни гас;

4) спратност планираних објеката је високо приземље до П+1; на делу високог приземља (до 30%) могуће је формирање две корисне етажне; изградња подрума или сутерена се не препоручује;

5) заузетост парцеле износи до 50%; максимални индекс изграђености је 0,8;

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

7) грађевинска линија за поједине блокове дефинише се на удаљености 5-20 m од регулационе линије саобраћајница, изузев портирница, тако да је обавезно уређење озелењених претпростора; изузетно, грађевинска линија одступа од тог правила и поклапа се са планираном регулационом линијом парцела где су већ изграђени објекти;

8) удаљеност нових објеката од граница парцела, међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите, заштите животне средине и обавезног осунчања обрадивих површина у окружењу; минималне удаљености одређују се за поједине намене, а положај планираних грађевинских линија дат је на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р1:2500;

9) објекте треба градити у бетонској или челичној конструкцији; кров је кос, благог нагиба до 10%; посебно се препоручује да се у пројектној фази предвиде техничке могућности за постављање соларних панела у виду фасадних, кровних или самостојећих елемената, а у свему упућује се на примену мера енергетске ефикасности изградње (део 3.5.4.);

10) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

11) 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;

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

### Станица за снабдевање горивом

Ради изградње станице за снабдевање горивом, дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 30%, а спратност П. Уколико се гради станица за снабдевање горивом као комплементарни садржај на комплексу намењеном за друге делатности, примењују се услови за те намене, уз поштовање саобраћајних, противпожарних и других прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавају угрожавање окружења.

У урбанистичком блоку број 1, налази се постојећа станица за снабдевање горивом, са ужим садржајем, која се овим планом задржава, али је обавезна парцелација ради формирања грађевинске парцеле станице, с обзиром да планирана регулациона линија пута, која је и граница плана, сече постојећу парцелу број 4484 због проширења државног пута Б-12. Локација станице треба да задовољи услове наведене у делу "3.5.1. Саобраћајна инфраструктура".

Могуће је проширење садржаја станице по општим условима за изградњу станица за снабдевање горивом (део "4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина"), уз поштовање капацитета постојеће парцеле и уз обавезну израду урбанистичког пројекта. Могућа је доградња и реконструкција постојеће станице у оквиру које би се планирали следећи садржаји: објекат бензинске станице, продавница, ресторан, тераса, надстрешница, подземне цистерне резервоара за гориво (максимално 300.000 l), подземна цистерна резервоара за Т.Н.Г. (1x30.000 l), острва са пумпним аутоматима, аутоперионица са пратећим садржајима, сепаратор, трансформаторска станица, агрегат, манипулативни простор (саобраћајнице), паркинг и контејнер за смеће.

### Услови за изградњу објеката за секундарне и терцијарне делатности су:

1) поред наведених општих услова за делатности, локалитети у блоку број 1 који су у окружењу постојеће станице за снабдевање горивом, намењују се изградњи мањих погона и складишта за трговину и услуге, те изградњи објеката административног, услужног и производног занатства; то искључује изградњу кланица, мешаона сточне хране, силоса, млинова, фабрика кекса и тестенина, те грађевинских производа;

2) грађевинске парцеле намењене за секундарне и терцијарне делатности треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 2.500 m<sup>2</sup>;

3) изградња објеката на новоформираним парцелама у блоку број 1 условљава се изградњом приступа са пута Каћ-Римски шанчеви и планиране саобраћајнице дуж западне границе;

4) уз границе парцела према државном путу Б-12, неопходно је формирање заштитног зеленог појаса; положај грађевинске линије је минимално 20 m од планиране регу-

лационе линије тог пута, а 5 m у односу на остале регулационе линије саобраћајница;

5) удаљеност објекта од граница парцела, минимално је 2 m од једне и 4 m од друге бочне границе комплекса; минимална удаљеност објекта на суседним комплексима је 6 m;

6) неопходно је вршити озелењавање комплекса и формирање заштитних појасева различите спратности; комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20% зелених површина, величине 1-5 ha минимално 25%, а већи преко 5 ha треба да имају 30-50% зелених површина.

#### **Услови за изградњу објекта за примарне, секундарне и терцијарне делатности су:**

1) поред наведених општих услова за делатности, локалитети у блоковима број 2-7 намењују се изградњи погона за прераду и складиштење пољопривредних производа (кланице, млинови, силоси, мешаоне сточне хране, фабрике тестенина, кекса и сл), ђубрива и репроматеријала у функцији пољопривредне производње, објекта за смештај пољопривредне механизације, те складишта чисте индустрије, грађевинарства, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге; не планира се изградња сточарских и перадарских фарми; омогућава се задржавање, доградња или замена постојећих погона, као и изградња већих погона и складишта;

2) у блоковима бр. 2-7, грађевинске парцеле намењене за примарне, секундарне и терцијарне делатности треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 5.000 m<sup>2</sup>;

3) поред планиране спратности, могуће су и веће висине објекта из технолошких разлога;

4) изградња објекта на новоформираним парцелама у блоку број 2 условљава се изградњом приступа са пута Каћ-Римски шанчеви до изградње планиране режијске саобраћајнице дуж државног пута IB-12; изградња планираних објекта у блоковима 5-7 условљава се изградњом планиране Режијске саобраћајнице дуж државног пута IB-12; не дозвољава се директан саобраћајни приступ са ових парцела на државни пут;

5) у блоковима бр. 2, 5, 6 и 7 грађевинска линија уз државни пут IB-12 дефинише се на 10 m од регулационе линије Режијске саобраћајнице; у блоковима 2, 3 и 7 грађевинска линија дефинише се на минималној удаљености 10 m од граница грађевинског земљишта према пољопривредном земљишту у суседству; у блоковима бр. 3-6 грађевинска линија се дефинише на 10 m од регулационих линија планираних саобраћајница дуж границе грађевинског земљишта; у блоку број 7, грађевинска линија дефинише се на минималној удаљености 25 m од колосека железничке пруге, односно на 15 m од северне границе блока; грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у делу блокова бр. 4 и 6; у осталим деловима блокова, грађевинска линија се дефинише на минималној удаљености 5 m од регулационе линије саобраћајнице;

6) у блоку број 7, за изградњу објекта у појасу ширине 25 до 200 m од колосека железничке пруге, неопходна је сагласност надлежног предузећа "Железнице Србије" а.д.

7) удаљеност планираних објекта од граница парцела, минимално је 3 m од једне и 7 m од друге бочне границе комплекса; минимална удаљеност објекта на суседним комплексима је 10 m; с обзиром да се задржавају изграђени

објекти, у изузетним случајевима када противпожарни услови то дозвољавају могућа су одступања од ових параметара, тако да се планирани објект постави на минималној удаљености 4 m од постојећег објекта суседа.

## **4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром**

### **4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина**

#### **Правила за уређење и грађење саобраћајница**

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је примена:

- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11 и 32/13-УС);
- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11);
- Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13);
- Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09);
- Закона о железници („Службени гласник РС“, број 45/13).

#### **Правила за уређење и грађење друмске саобраћајне мреже**

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објекта и пројектовање објекта (стамбених, објекта за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1m, а за двосмерно 1,6m.

По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Бицикличку стазу изградити као једносмерну, тј. ширине 15m и физички одвојену од осталих видова

саобраћаја. Бициклистике стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Комбинована пешачко-бицикличка стаза је минималне ширине 3м.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.C4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, по правилу се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Најмања планирана ширина коловоза је 3,5м за једносмерне саобраћајнице, а 5м за двосмерне (на државним путевима 7м, а на општинским путевима 6м). Изузетно коловози могу бити широки 3м само у приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6м, осим у приступним улицама где могу износити и 3м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8м. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима, чл. 161-163. ("Службени гласник РС, бр. 41/09, 53/10, 101/11 и 32/13-УС).

#### **Општи услови за изградњу станица за снабдевање горивом**

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додаток следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства и
- паркинга.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 метара. Њихов међусобни положај мора бити такав да се између две суседне станице за снабдевање горивом са исте стране улице, налази раскрсница.

#### **Општи услови управљача железничке инфраструктуре за израду плана**

Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 м у атару, а у грађевинском подручју од најмање 6 м, рачунајући од осе крајњих колосека.

На растојању већем од 8 м и мањем од 25 м (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растине мора бити на растојању већем од 10 м.

Заштитни пружни појас јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 м, рачунајући од осе крајњих колосека;

У заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25м рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 м и мањој од 200 м, рачунајући од осе крајњег колосека, могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти, и то само на основу издате сагласности "Железнице Србије" а.д.

#### **Услови за прикључење на саобраћајну мрежу**

У грађевинском подручју, прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објект може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3м и у дужини од најмање 10м.

Прикључење корисника на пругу могуће је индустријским колосеком али уз претходну сагласност и услове издате од стране Железнице Србије" а.д.

За целине или зоне за које се доноси план детаљне регулације, за парцеле које немају директан приступ на јавну површину, могуће је дефинисати, односно формирати приватне колско пешачке стазе. Ширина ових пролаза је минимум 6м.

#### **4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре**

**Услови за прикључење на водоводну мрежу су следећи:**

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објект са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;



- водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, а изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

**Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:**

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сада.

**Водни услови су следећи:**

- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предтретмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе;
- атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања; третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса;
- забрањено је у водотоке упуштати непречишћене отпадне воде; воде које се упуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класе воде у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода (Службени гласник СРС бр. 5/68); квалитет ефлуента мора задовољити и одредбе Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82).

#### 4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

**Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење пословних објеката или комплекса извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

**Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање

решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

**Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

#### 4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

На грађевинским парцелама утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, и то:

- за делатности на комплексима већим од 3 ha;
- ради доградње постојеће или изградње нових станица за снабдевање горивом моторних возила и станица за течни нафтни гас са пратећим садржајима, или за сопствене потребе делатности на комплексу.

#### 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, која садржи правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклопити и друге услове у вези са посебним законима.

За комплексе веће од 3 ha, као и ради изградње станице за снабдевање горивом, условљава се израда урбанистичког пројекта.

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

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Каћ са положајем подручја обухваћеног планом..... А3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације ..... Р 1 : 2500
3. План регулације површина јавне намене ..... Р 1 : 2500
4. План водне инфраструктуре..... Р 1 : 2500
5. План енергетске инфраструктуре ..... Р 1 : 2500
6. Попречни профили улица ..... Р 1 : 100 (200).

План детаљне регулације дела радне зоне у Каћу 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 детаљне регулације дела радне зоне у Каћу доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета ([www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs)).

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: 35-330/2013-І  
31. октобар 2014. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Проф. др Синиша Севић, с.р.**

