

који окружује болничке објекте је 1976. године заштићен као природно добро - регионални парк. Поред објеката института, у северном делу комплекса налази се такзвана стамбена колонија: низ од пет типских породичних кућа, један вишепородични објекат и објекат са неколико гаража, уз Улицу Мајора Тепића, које користе станари породичних објеката.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај простор је намењен институтима високоспецијализованих болница и развоју ове врсте здравствених, односно научно – образовних установа.

Подручје намењено развоју института није, до сада, разрађивано урбанистичким плановима. Због потребе нове изградње на комплексу и његовог уређења, било је неопходно испитати садашње потребе корисника и просторне услове. У односу на то, планом су дефинисани услови за реализацију планиране намене.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса института у Сремској Каменици (“Службени лист Града Новог Сада”, број 49/2006).

2

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада (“Службени лист Града Новог Сада”, број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXIII седници 17. децембра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ИНСТИТУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

1. УВОД

План детаљне регулације комплекса института у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) обухвата простор ограничен Улицом Бранислава Букурова са северозападне стране, Улицом Мајора Тепића са западне стране, и путем Нови Сад – Рума (државни пут I реда М-21) са југоисточне стране. Комплекс института се са североисточне стране граничи са подручјем становања “Мишелук II”, а са југозападне са комплексом резервоара II висинске зоне “Татарско брдо”. Површина простора обухваћеног планом износи 38,08 ha, док је површина самог комплекса института 35,71 ha.

Објекте на комплексу института користе три високоспецијализоване здравствене установе: Институт за плућне болести, Институт за онкологију и Институт за кардиоваскуларне болести (КВБ). Поред института, који се воде као корисници објеката и земљишта, на комплексу делује и Установа заједничких послова института у Сремској Каменици. Од укупно 19 објеката, пет је болничких, док остали имају функцију техничке, економске и друге потпоре основној делатности. Главна зграда – стационар, спратности до Су+П+5, саграђена је 1960. године као и већина осталих објеката. Сви објекти су генерално обновљени 1984. године. Парк

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Сремска Каменица унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку источне границе парцеле број 5220/1(комплекс института) и планиране регулационе линије Улице Бранислава Букурова. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати планирану регулациону линију Улице Бранислава Букурова, затим пресеца парцеле бр. 5220/10 и 5783 и долази до тачке на пресеку јужне регулационе линије Улице Моше Пијаде и западне, планиране регулационе линије Улице Мајора Тепића. Идући у правцу југа, граница прати планирану регулациону линију Улице Мајора Тепића и продуженим правцем долази до осовине Улице Марка Орешковића, затим скреће у правцу истока и долази до тачке, која је на пресеку са осовином Улице Мајора Тепића. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Мајора Тепића до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 5220/1 и 5252/1, затим скреће у правцу југоистока, прати продужени правац и јужну границу парцеле број 5220/1 и долази до тромеђе парцела бр. 5220/1, 5253 и 5809. Даље граница наставља продуженим правцем границе парцела бр. 5220/1 и 5253, пресеца парцелу број 5809 до пресека са осовином државног пута I реда М-21, скреће у правцу истока, прати осовину државног пута I реда М-21 до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 5220/1 и 5219. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада и североистока пратећи границу парцеле бр. 5220/1 до преломне тачке на граници парцела бр. 5220/1 и 5218. Даље граница пресеца парцелу број 5220/1 пратећи постојећу ограду, до пресека са планираном регулационом линијом Улице Богдана Гавриловића. Затим граница прати планирану регулациону линију Улице Богдана Гавриловића до тачке на пресеку са границом парцеле број 5220/1. Од ове тачке граница прати источну границу парцеле број 5220/1 и долази до

тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОТЦЕЛИНЕ

С обзиром на начин коришћења, намену и услове за изградњу, у оквиру целине комплекса института издваја се пет потцелина:

1. зона болничких објеката,
2. паркинг - зона,
3. техно – економски блок,
4. стамбена колонија,
5. зона рекреативних садржаја.

Иако су уочене потцелине тесно повезане у целину комплекса института, ова подела ће омогућити лакшу оријентацију на овом подручју и јаснију артикулацију одредница плана. Правила уређења и правила грађења, као и обавеза разраде предложеног решења урбанистичким пројектом дефинисани су за појединачне постојеће и планиране објекте и зоне изградње.

4. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 5087/5 и 5220/9; делови парцела бр. 5087/1, 5220/1, 5220/10, 5221, 5222, 5223, 5783, 5807 и 5809;
- комплекс института, делови парцела бр. 5220/1 и 5809.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

Парцеле осталог грађевинског земљишта су под стамбеним објектима.

5. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено планом ограничено је следећим улицама:

- са севера, улицама Моше Пијаде и Бранислава Букурова,
- са запада, Улицом Мајора Тепића,
- са југа, државним путем I реда М-21 .

Све наведене саобраћајнице су део примарне мреже града.

У оквиру комплекса института предвиђена је изградња нових саобраћајница које ће омогућити приступ објектима у склопу комплекса института. Приликом планирања саобраћајних површина тежило се што мањем угрожавању постојећег дрвећа, поштујући основне геометријске елементе за ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја. Поједине саобраћајнице планирају се на правцима постојећих стаза које су у функцији одржавања парка у кругу института. Њихов положај је дат оријентационо и није димензионисан у односу на осовинску мрежу, тако да је могућа њихова корекција и одступање у односу на графички приказ.

Као интервенција на постојећој саобраћајној мрежи унутар комплекса института, планирана је изградња кружне раскрснице на централном делу платоа. Кружна раскрсница је вишенаменска, тако да, поред општинских предности које нуди овакав тип раскрснице, служи и као окретница за возила јавног градског превоза путника и као хелиодром (централно острво кружне раскрснице).

Планирају се нови приступни путеви планираним објектима, односно мрежа нових саобраћајница, која ће бити у функцији нових објеката у склопу института. Њихова реализација одвијаће се паралелно са изградњом тих објеката.

Стационарни саобраћај се решава изградњом нових и уређењем постојећих паркинга. Поред тога, на местима где то услови дозвољавају, планира се изградња паркинга - гаража на месту појединих постојећих и планираних паркинга. Изградња, уређење паркинга и изградња гаража треба да се одвијају у складу са ширењем института. Процењује се да ће укупан број паркинга - места износити око 1300, што би задовољило потребе за паркирањем након изградње свих планираних објеката у оквиру комплекса института.

Објекат са неколико гаража, уз Улицу Мајора Тепића, планира се за рушење ради изградње планираног профила саобраћајница.

5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем.

Унутар простора обухваћеног планом налази се релејна пумпна станица "Институт" која омогућава снабдевање водом треће висинске зоне, у коју спада и сам комплекс института.

Постојећа секундарна мрежа унутар комплекса института профила је \varnothing 100 mm и \varnothing 150 mm. Она својим капацитетом задовољава тренутне потребе за водом свих корисника.

У Улици Мајора Тепића постоји примарни доводник воде профила \varnothing 500 mm који треба да повеже резервоар "Институт" са резервоаром "Татарско брдо".

Планира се снабдевање водом преко постојеће мреже, са могућношћу њене реконструкције, као и изградња нове мреже.

Уколико се установи потреба за измештањем постојећих инсталација водова због изградње нових објеката, то је могуће урадити према условима ЈКП "Водовод и канализација".

На графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000 дат је приближан положај инсталација водоводне мреже, с обзиром да не постоје геодетске подлоге са снимљеним свим трасама водова.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем, у оквиру канализационог слива "Петроварадин".

Постојећа мрежа је профила од \varnothing 250 до \varnothing 500 mm и она својим капацитетом задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Оставља се могућност реконструкције постојећих деоница мреже уколико се појави потреба за тим.

Планира се изградња затворене канализационе мреже профила \varnothing 250 mm на коју је могуће прикључити отпадне воде планираних објеката.

Планира се и стандардизација отпадних вода из комплекса, до нивоа кућних отпадних вода, претходним третманима уколико је то потребно.

Одвођење атмосферских вода са паркинг - простора биће решено риголама са оријентацијом ка нижим теренима унутар парка.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук". Ова ТС напајаће постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20(10)/0,4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до објеката. Тиме ће се обезбедити поузданост и сигурност у снабдевању електричном енергијом свих садржаја комплекса института.

Нове дистрибутивне ТС градиће се у близини планираних објеката или у оквиру самих објеката, у зависности од потреба. Процењује се да ће у односу на планирану изградњу бити потребно изградити две нове дистрибутивне ТС, које ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Потребно је изместити и део трасе 20 kV кабловског вода који пролази испод планираног центра за радиолошку терапију.

Планирана 20 kV мрежа и дистрибутивна 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из сопственог топлотног извора са природним гасом као основним енергентом.

Са магистралног гасовода који повезује Петроварадин и Сремску Каменицу одваја се крак који води до мерно-регулационе гасне станице (МРС) која се налази у југоисточном делу подручја обухваћеног планом. У техно - економском блоку комплекса института налази се котларница-топлана која ће, поред гаса из МРС као основног енергента, алтернативно користити и лако лож-уље. Из топлане ће полазити вреловодна мрежа до свих постојећих и планираних објеката у склопу комплекса института, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих садржаја. Изградња нове вреловодне мреже до планираних објеката одвијаће се сукцесивно, према потребама.

Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на телефонску централу у Сремској Каменици. Капацитет ове централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

6.1. Објекти

Објекти који се задржавају у постојећем габариту

Сви болнички објекти, осим објекта магнетне резонанце, задржавају се у својим постојећим габаритима. То подразумева могућност свих потребних интервенција унутар објекта, текуће одржавање објекта, као и постављање плитког косог крова у циљу санације равног крова.

Помоћни објекти у зони болничких објеката (потцелина 1), који се налазе око економског дворишта, такође се задржавају. Могућа је потпуна реконструкција појединачних или више везаних објеката, уз минимална одступања у односу на постојећи габарит (макс. 10%), у циљу прилагођавања потребама и технологији рада. У том смислу је могуће и уклањање појединих објеката.

За постојеће објекте у техно – економском блоку (потцелина 3) важи исти режим као и за помоћне објекте у потцелини 1.

Објекти који се могу надоградити

Објекат магнетне резонанце (на графичком приказу број 3.2. "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 означен бројем 17) могуће је надоградити за четири корисне етаже изнад целе постојеће површине објекта. Максимална висина целог објекта не сме бити већа од висине југозападног крила главног објекта. Кров над последњом етажом може бити раван или плитак кос кров, до 15% нагиба. Објекат је првенствено намењен Институту за онкологију, а могуће је да делове објекта користе и други институти.

Архитектонски израз дограђеног дела (па тиме и објекта у целини) треба да је непретенциозан, без сувишних детаља, да обликовно и визуелно кореспондира са архитектуром постојећих болничких објекат и природним окружењем.

Планирани објекти

На комплексу института планира се изградња четири болничка објекта, јавног WC-а и две спратне гараже. Поред наведених објеката, за које су јасно дефинисане позиције и максималне зоне изградње, могућа је изградња објеката у техно – економском блоку, под одређеним условима.

Центар за радиолошку терапију Института за плућне болести и проширење Института за КВБ (објекат број 20) планира се североисточно од главне зграде – стационара. На графичком приказу број 3.2. дефинисана је зона изградње крила објекта постављеног управно на главну зграду, спратности до Су+П+5, и зона изградње бункера у склопу овог објекта, који морају бити потпуно или делимично укопани. Дефинисана је и зона у оквиру које треба остварити везу планираног објекта са главном зградом. Над последњом етажом вишеспратног крила планира се раван или кос кров благог нагиба (до 15%). Бункере, уколико је могуће, треба прекрити земљом и затравити. Главни улаз у објекат је са северозападне стране, из правца централног платоа, а економски са југоисточне стране.

Нова специјалистичка болница (објекат број 21) планира се на простору западно од главне зграде. На графичком приказу број 3.2. дефинисана је зона изградње са приказаним могућим габаритом планираног објекта (није обавезујуће). Спратност објекта је приземље и највише четири спрата. Такође, могућа је изградња сутеренске етаже под објектом или испод целе површине означене као зона изградње објекта. Планира се раван или кос кров благог нагиба (до 15%). У оквиру зоне изградње треба предвидети и економско двориште, те се степен заузетости зоне (СЗ) ограничава на максимално 75%. Могуће је повезивање планираног објекта и главне зграде топлом везом изнад нивоа приземља, али тако да се испод ње обезбеди пролаз противпожарног возила. Главни улаз у објекат предвидети на североисточној страни, са централног платоа. Економски прилаз се предвиђа са југозапада, али га је, у првој фази, могуће организовати и са југоисточне стране, у ком случају се саобраћај економских возила одвија преко главног платоа, што је неповољније решење. На графичком приказу број 3.2. дефинисана је и зона у оквиру које је могуће касније проширити планирани објекат. Позиција и габарит потребних садржаја на том простору реализоваће се строго према условима надлежног завода за заштиту природе.

“PET SCAN” центар (објекат број 22) планира се југоисточно од објекта магнетне резонанце, као његов анекс. Зона изградње је дефинисана тако да се поштује минимално растојање између постојећих и планираног објекта према важећим противпожарним прописима (графички приказ број 3.2). Објекат може имати највише две корисне етаже – приземље и сутерен. Кров може бити раван или благог нагиба. Ако се изведе само сутеренска етажа, кров се може насути земљом и затравити. Дефинисана је и зона у оквиру које ће се извести

топла веза са објектом магнетне резонанце. Улаз за пацијенте ће се организовати преко објекта магнетне резонанце. Економски и улаз за запослене планира се са југоисточне стране.

Бункер за потребе Института за онкологију (објекат број 23) планира се у продужетку постојеће зоне бункера, уз југозападно крило главне зграде. Зона изградње је одређена тако да се планирани бункер надовезује на постојећи (који је потпуно укопан), а не угрожава вредну групацију стабала, како је дефинисано на графичком приказу број 3.2. Цео простор између бункера и главне зграде је одређен као зона у оквиру које је могуће остварити топлу везу. Бункер има само сутеренску етажу и препоручује се да буде покривен земљом, као и суседни.

Јавни WC (објекат број 24) планира се на слободном простору у позадини Конгресног центра. Објекат је приземни, капацитета око десет кабина, са претпростором за контролу, наплату и одржавање. Позиција, габарит и прилаз су дефинисани на графичком приказу број 3.2.

Спратна гаража са атомским склоништем у сутерену (објекат број 25) планира се на северној половини постојећег великог паркинга, североисточно од приступног пута. Максимална спратност гараже је Су+П+2, са могућношћу паркирања на крову. Оријентациони капацитет је 600 паркинг - места. Објекат мора да буде пројектован према свим законима и правилницима који се тичу великих паркинг - гаража. Јавно атомско склониште, отпорности 300 kPa, планира се у сутерену (детаљније о правилима изградње склоништа у поглављу број 14). У централном делу зоне намењене изградњи гараже идентификована је групација вредног растиња око које треба формирати атријум. Посебно треба обратити пажњу на завршну обраду кровне плоче гараже како би се избегло формирање великих бетонских површина због загревања и негативног утицаја на вегетацију.

Спратна гаража (објекат број 26) планира се западно од главног приступног пута. Као прва фаза, на овом простору се планира изградња паркинга за око сто возила са окретницом аутобуса, док се у другој фази реализације, у случају изградње свих планираних садржаја на комплексу, планира изградња гараже максималне спратности Су+П+2, са могућношћу паркирања на крову. Капацитет ове гараже је око 330 паркинг-- места. Важе правила о материјализацији кровне равни као и за претходно описану гаражу.

Постојећи објекат **портирнице** (објекат број 15), који се налази на месту одвајања економског од главног приступа, мора се изместити на позицију око осам метара јужно од садашње због планиране нове, адекватне везе економског са главним путем. Тачна позиција, у односу на саобраћајницу, дефинисана је на графичком приказу број 3.2.

У техно – економском блоку (потцелина 3) планира се изградња нових објеката као подршка планираним болничким капацитетима или новој технологији. На графичком приказу број 3.2. оквирно је дефинисана површина намењена ТЕБ-у, у оквиру које је могућа изградња нових објеката ове намене. Северна граница ове зоне поклапа се са завршетком простора за узгајање цвећа, а јужна (југозападна) са правцем између економског пута и јужне границе комплекса, на око 20 m западно од

новог објекта за прераду воде. Објектима се може узети до 30 % укупне површине ове зоне. Структура и спратност ће се дефинисати у односу на технологију и намену објеката, а конкретна локација уз сагласност надлежног завода за заштиту природе.

Источно од планираног објекта број 20 (Центар за радиолошку терапију) резервисана је зона за изградњу **потенцијалне фазе II болничког простора**, за потребе даљег развоја института, чији се капацитети у овом тренутку не могу предвидети. Структура, габарит, приступи и уређење слободног простора ове зоне дефинисаће се урбанистичким пројектом, према конкретном програму и условима надлежног завода за заштиту природе. Планом се условљава максимална висина објекта на овом простору, која не сме бити већа од висине планираног објекта број 20. Урбанистичким пројектом ће се обухватити и простор у оквиру кога ће се остварити главни и економски приступ објекту са постојећег економског пута.

За све планиране објекте дефинисане су максималне зоне изградње, у оквиру којих ће се градити објекти на основу конкретних програма и пројектне документације.

За све планиране објекте условљава се обликовање како је дато у претходном делу "Објекти који се могу надоградити".

Сви планирани радови (изградња, надоградња, доградња) могу се обављати у фазама, с тим да се у идејном пројекту прве фазе мора приказати целина планираног објекта.

6.2. Слободне површине

На површини целог комплекса института формирана је парковска површина, пројектована као парк специјалне намене око болнице за лечење туберкулозе и других плућних болести. Радови на заснивању ове зелене површине завршени су 1965. године. Током 1972. године парк је обogaћен постављањем збирке скулптура вајара Јована Солдатовића. Парковски простор је организован у пејзажном стилу и јасно се разликују две целине: мањи, партерни део парка који се налази око објекта болнице, и већи део који окружује партер, на коме су заступљени масиви и групе високих стабала четинара и лишћара, који су испресецани пространим травњацима. У оквиру партерног дела парка, на правцима интензивне пешачке комуникације, уређене су поплочане површине. У средишњем делу простора налази се централни плато са кога се прилази болничким објектима. Плато је поплочан, обogaћен партерним зеленилом, фонтаном, скулптурама и урбаним мобилијаром.

Због значаја који овај парк има у погледу еколошке и здравствене функције и веома богатог дендрофонда, нарочито у врстама четинарске дендрофлоре ретким за поднебље на коме се парк налази, на предлог Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада "Парк Института за грудне болести и туберкулозу у Сремској Каменици" стављен је под заштиту јула 1976. године Решењем број 01-633/1 Скупштине општине Нови Сад као регионални парк.

Правила уређења слободних површина дефинисана су посебно за зелене површине парка (шума), за попло-

чане површине и пешачке стазе, за простор око стамбених објеката и за зону рекреативних садржаја.

Зелене површине

Болница унутар свог комплекса захтева специфично уређење зелених површина. У њој је функција зеленила двострука: одвајање површина у хигијенском смислу (спречавање негативног утицаја буке и аерозагађења) и, истовремено, издвајање самих болесника и болничког комплекса од других делова града.

Целокупан парковски простор комплекса института у Сремској Каменици организован је у пејзажном стилу, при чему се јасно разликују две целине: мањи партерни део парка који се налази око главне зграде болнице и помоћних зграда, и већи део на коме су заступљени масиви и групе високих стабала четинара и лишћара, који су испресецани пространим травњацима.

На простору парка нису дозвољени никакви радови који би могли да угрозе заштићено природно добро као целину, посебно радови који би могли да оштете дендрофлору. С обзиром на то да је на комплексу неопходно планирати проширење корисне површине објекта, у циљу побољшања услова рада здравствених установа које су на њему лоциране, мањи број стабала треба уклонити и то према условима надлежног завода за заштиту природе.

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати и заштитити, нарочито у делу где је планирана нова изградња. За целокупан простор неопходне су мере неге и редовно одржавање. То подразумева орезивање, прореду прегустог склопа, уклањање подраста, болесних, оштећених стабала, самониклих и коровских биљака.

Коришћење зелених површина у оваквој болничкој установи је интензивније и одвија се у виду одмора, сунчања и лечења на чистом ваздуху у зеленилу. Зелене површине треба да заузимају 70% целокупне површине болничког комплекса, 20% саобраћајнице и манипулативне површине, а осталих 10% грађевине.

Пејзажно уређење болничког комплекса, осим хигијенског и естетског, има и психолошки значај.

Посебно треба обликовати просторе где леже лакши болесници и они који се опорављају шетајући током лечења. Пријатне шетне стазе уредити између декоративног, разноликог дрвећа, жбуња и цвећа, које утиче изразито позитивно на укупно стање болесника. На погодним местима поставити удобне клупе и одморашта и обновити парковски мобилијар на целокупном простору.

Стазе треба да пролазе кроз зеленило и осунчане пропланке. Такође се могу формирати тзв. "чекаонице" у природи. То су помоћу вегетације формиран мањи боксови опремљени клупама, евентуално перголом и сл.

Око простора и објеката, као што су: простори за одлагање отпада, одељење патологије, капеле, ложионице и кухиње, треба засадити густо и непрозирно зеленило, а стазе и путеве који воде до њих одвојити од болесника.

Допуну вегетације спровести партерном и декоративном високом вегетацијом уз нове објекте. Мање слободне површине испред објеката уредити претежно у геометријском стилу, користећи декоративни травнати

партер, обогаћен цветним гредицама, украсним шибљем и фонтанама.

Високим дрвевем широке крошње неопходно је по-пунити све паркинг - просторе.

Такође је потребна допуна и замена некавалитетне и болесне вегетације у оквиру заштитног појаса (посебно на ободним стрмим деловима). Треба користити како листопадну, тако и четинарску ниску и високу вегетацију. Да би се извршила допуна вегетације, неопходно је израдити идејни пројекат и за њега прибавити сагласност надлежног завода за заштиту природе.

При избору биљног материјала, осим уобичајеног правила (употреба аутохтоне вегетације и биљака отпорних на услове средине), треба се трудити да у избор буду укључене и биљке са посебним санитарним деловањем.

Поплочане површине и пешачке стазе

Поред постојећих, планирају се и нове поплочане површине и пешачке стазе како би се обезбедио приступ и уредио простор око планираних садржаја, али и последице квалитет постојећих пешачких токова. Позиција и шематско обликовање ових површина дефинисано је на графичким приказима бр. 3. 2. и 7. Овакве површине је могуће уредити и на просторима који нису назначени планом, уз сагласност надлежног завода за заштиту природе.

Површине поплочаних улазних платоа и проширења дате су оквирно, а прецизно ће се дефинисати идејним пројектом објекта (за површине око објеката) или пројектом партерног уређења.

Осим поплочавања, на поплочаним површинама се могу пројектовати и други елементи партерног уређења (травнате и цветне леје, водене површине и сл).

У партерном делу парка, који се налази око болничких објеката, могуће је постављање споменика, уметничких скулптура, чесми и других елемената артикулације простора. Мрежа постојећих и предложених локација елемената артикулације дата је на графичком приказу број 3.2. Критеријуми за одабир локација су првенствено били фреквенција и начин коришћења простора: уз интензивне пешачке токове и на местима задржавања људи. Осим предложених локација, према изложеним критеријумима, могућа је реализација и на другим просторима, водећи рачуна о укупном одвијању процеса на датом месту.

На простору јужно од главне зграде, изнад пута Нови Сад – Рума, налази се природно издвојен плато – видиковац, са кога се пружа поглед на падине Фрушке горе. Планира се партерно уређење слободног дела овог платоа (део без дрвећа) и постављање урбаног мобилијара.

Уређење пешачких стаза се планира на свим постојећим и очекиваним правцима пешачке комуникације. На графичком приказу број 3.2. обележене су стазе које је неопходно реализовати у циљу неометаног одвијања пешачког саобраћаја унутар комплекса института. Трасе су назначене оквирно, а при реализацији је неопходно претходно детаљно снимање простора како би се пешачке стазе уклопиле у конфигурацију терена и растиња и избегло непотребно уклањање стабала.

Поред наведених, планира се уређење постојећих (уколико се установи потреба, и нових) тренутно неуређених пешачких стаза које су најчешће формиране на границама између различитих групација високог растиња, или на правцима инфраструктурних водова. Мрежом ових стаза, коју користе и возила у функцији одржавања парка, покривен је цео комплекс заштићеног парка. Графички су означене само неке од њих, у виду оквирних траса. За пројекат уређења неопходно је претходно детаљно снимање терена.

Планирана ширина свих пешачких стаза је најмање 2 m. Поплочавају се материјалима отпорним на спољне утицаје и хабање, довољне чврстоће да поднесу оптерећење возила за одржавање парка.

Стазе око објеката се могу планирати и ван максималне зоне изградње, максималне ширине 1,5 m.

Планом се омогућава наткривање одређених деоница пешачких стаза, проширења и паркинг - простора. Стазе на правцима којима се повезују површине за паркирање са болничким објектима, болнички објекти међусобно и други правци интензивне комуникације могуће је, целом дужином или у делу, наткрити лаком надстрешницом. То подразумева употребу лаке, прозачне носеће конструкције и кровног покривача од лаких, по могућству, провидних плоча. Оваквим надстрешницама се могу наткривати и делови поплочаних површина на којима се очекује задржавање људи, као и мање површине за паркирање, уз болничке објекте и слично. Условљава се да се за све површине користи исти тип надстрешница.

Простор око стамбених објеката

Простор око стамбених објеката је саставни део парка института, односно јавна површина и заштићено природно добро. Део простора око вишепородичне зграде, који се сада користи као двориште за боравак станара на отвореном (југоисточно од зграде), треба додатно опремити мобилијаром и партерно уредити. На простору шуме могуће је постављање справа за игру деце (љуљашке, клацкалице и сл). На делу који се користи за паркирање возила треба уредити паркинг - простор, уместо постојећих, изградити типске гараже у низу, а на месту постојећег планира се колски приступ одговарајуће ширине, са чврстом подлогом. Постојеће уређене површине не могу се ширити. Простор око објеката не сме се ограђивати.

Зона рекреативних садржаја

Североисточни део комплекса је, због постојећих садржаја и природних карактеристика, планом издвојен као зона рекреативних садржаја. Уређење овог простора, у сврху рекреације и активног борава на отвореном пацијената и запослених, предлаже се као могућност.

Предлаже се враћање у функцију постојећег спортског терена (димензија рукометног терена) који се налази североисточно од економског пута. Простор око њега треба уредити за потребе повремених спортских активности: поплочати стазе, увести осветљење, воду, поставити клупе, канте за отпатке и сл. Западно од економског пута, наспрам спортског терена, налази се низ повезаних пољана различите величине на којима се

може направити неколико мањих спортских терена (за кошарку, одбојку, боћање и сл). На простору шуме, између ових пољана и постојећег терена, могу се уредити трим - стазе са справама за вежбање, клупама и сл.

радња и надоградња било ког обима није могућа. Могућа је поправка постојећих бетонских стаза око објекта и постојећег приступа.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На простору обухваћеном планом остало грађевинско земљиште се налази само под стамбеним објектима - пет породичних кућа и једна вишепородична зграда.

Породични објекти

Објекти породичног становања се задржавају у постојећем габариту. У циљу текућег одржавања, могуће су интервенције унутар габарита и на фасади објекта. Дог-

Вишепородични објекат

Постојећи хоризонтални и вертикални габарит објекта се задржава. Реконструкција је могућа једино унутар постојећег габарита, у смислу побољшања стамбених услова укрупњавањем станова, реконструкцијом мокрих чворова и сл.

8. БИЛАНС НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

Површина грађевинског рејона бруто - 38,08 ha.

Површина грађевинског рејона нето – 35,71 ha.

Табела: Површина јавног грађевинског земљишта:

Саобраћајне површине	2,37 ha
Инфраструктурни објекти (ТС, МРС)	0,02 ha
Комплекс института	35,58 ha
Укупно:	37,97 ha

Табела: Површина осталог грађевинског земљишта:

Становање	0,11 ha
-----------	---------

Површине објеката, по намени:

Табела: Комплекс института

Врста објеката	Површина хоризонталног габарита (m ²)		Развијена бруто површина (m ²)	
	стање	план	стање	план
Болнички	10.224	5.064	52.032	10.346
Помоћни	732	66	732	66
Економски	3.212		3.328	
Гараже	/	5.950	/	23.800
Укупно:	14.168	11.062	56.092	34.212
Укупно стање + план	25.230 m ²		90.304 m ²	

Табела: Становање

Тип становања	Површина хоризонталног габарита (m ²)	Развијена бруто површина (m ²)
Породично	693	693
Вишепородично	384	2.112
Укупно:	1.077	2.805

Број паркинг - места:

- само на отвореним паркинзима (док се не изграде спратне гараже)	744
- са изграђеном већом гаражом	1.029
- са изграђене обе гараже	1.359

Број постеља (укупно, на сва три института):

- постојеће	769
- у односу на планирану површину, могуће обезбедити још око	85

Урбанистички показатељи по наменама:

Табела: Комплекс института

Степен заузетости - СЗ	7,1 %
Индекс изграђености - ИИ	0,26

Табела: Становање

Број станова	48
Број становника	101
Просечна величина стана	35,5 m ²
m ² стана по становнику	16,9

9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Постојећих шест парцела под стамбеним објектима се задржава без промене. Под габаритом постојећег објекта са гаражама издваја се засебна грађевинска парцела.

10. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 152 до 180 m, са падом од југа према северу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 6 %, а најчешће око 3 %. У висинском погледу, терен се задржава, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном. На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дат је висински положај планираних саобраћајница и објеката, који представља основу за пројектовање. Након детаљнијих снимања у оквиру реализације плана могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- кота заштитног тротоара објекта.

11. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

11.1. Разрада простора урбанистичким пројектом

Реализацији потребних садржаја на простору означеном као потенцијална фаза II болничког простора мора претходити израда урбанистичког пројекта, којим би се, осим дефинисане зоне, обухватио и простор у оквиру кога ће се остварити главни и економски приступ објекту.

У случају фазне реализације планираних садржаја, условљава се ситуациони приказ целине планираног објекта, у оквиру идејног пројекта.

11.2. Услови за грађење саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези

са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг - места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Саобраћајне површине на простору главног улазног платоа извести у нивоу са партерним уређењем уз визуелно раздвајање ових површина (бојама, материјалом и сл).

Ширина паркинг - простора за управно паркирање путничких аутомобила износи од 2,30 до 2,50 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг - места планира по једно дрво. У делу где се организује подужно паркирање димензије једног паркинг - места морају бити 5,5 x 2m.

На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња паркинга за путничке аутомобиле (иако нису обележени на графичким приказима и профилима улица), уз чување постојећег вредног дрвећа и према условима надлежног завода за заштиту природе.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/2005).

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

11.3. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

11.3.1. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- нови објекти у оквиру клиничко - болничког центра прикључиће се на постојећу водоводну мрежу у оквиру комплекса;
- водомер поставити према условима ЈКП "Водовод и канализација".

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- нови објекти у оквиру клиничко - болничког центра прикључиће се на постојећу канализациону мрежу у оквиру комплекса;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

11.3.2. Прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

11.3.3. Услови за прикључење на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице.

11.3.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телефонску мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а прикључак на кабловски дистрибутивни систем (КДС) извести према условима дистрибутера.

12. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору обухваћеном планом нема регистрованих заштићених културних добара, нити су евидентирани објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Утврђује се обавеза извођача радова да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потен-

цијалног археолошког налазишта и у свему поступи према прописима из ове области.

13. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Очување природних станишта

Здравствена и еколошка функција парка Института за грудне болести и туберкулозу у Сремској Каменици захтева режим коришћења у складу са категоријом заштићеног природног добра, у складу са условима Завода за заштиту природе Србије.

Медицински отпад и здравствено безбедно сакупљање, одлагање и санација медицинског отпада

Медицински отпад као категорија опасног отпада (инфективног, потенцијално инфективног, патолошког и лабораторијског материјала, лекова, дезинфекционих средстава, медицинског потрошног материјала, ниско-радиоактивног и хемијско-токсичног материјала) захтева здравствено безбедно сакупљање, одлагање и санацију, односно решавање на задовољавајући начин са аспекта сакупљања, руковања, транспорта, депоновања и коначног третмана.

Проблем третмана ове врсте отпада решаваће се на ефикасан и еколошки прихватљив начин у складу са принципима безбедног управљања, односно контролисаног одвајања и трајном санацијом. Технолошки процес санације медицинског отпада подразумева истовремену примену више принципа стерилизације, постављање уређаја за стерилизацију и минимизацију медицинског отпада, обуку кадрова и контролу рада.

Простор за третман ове врсте отпада у здравственом комплексу решиће се на ефикасан и еколошки прихватљив начин, у складу са принципима безбедног управљања у складу са праксом и препорукама WHO (Светске здравствене организације). У оквиру комплекса одређени су простори за сакупљање и третман.

Чврст отпад ће се примарно селектовати на медицински и комунални. Инфективни отпад ће се спаљивати или термички третирати аутоклавирањем, а потом евакуисати заједно са другим отпадом у контејнере (за чврст отпад) и депоновати на градску депонију. Због високог хигијенско-епидемиолошког ризика, инфективни и потенцијално инфективни отпадни материјал треба да се дезинфикује у сопственој установи (предтретман) пре евакуације на места где ће се трајно одложити.

Селекција и привремено одлагање овог отпада обављаће се у специјалним врећама и посудама и имаће обезбеђен надзор. Потребно је користити контејнере који се херметички затварају, иду на пражење, отпад се спаљује, а контејнери испирају хемијско-дезинфекционим средствима и враћају на даљу употребу.

Радиотоксичан отпадни материјал чуваће се у сопственој установи до времена полураспада, односно примениће се адекватна деконтаминација у зависности од самог радионуклида. Хемијско-токсичан опасни материјал (експлозиван и корозиван) третираће се у објектима на комплексу института три високоспецијализоване здравствене установе: Института за плућне болести,

Института за онкологију и Института за кардиоваскуларне болести (КВБ).

Отпадне воде

Отпадне воде из комплекса института обавезно је дезинфиковати пре упуштања у општи канализациони систем отпадних вода града.

14. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходна је примена одредаба Правилника 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) ради обезбеђења заштите од максимално очекиваног удара 8° MCS.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпо-

жарним прописима, стандардима и нормативима. Објекти на овом простору спадају у групу објеката повећаног ризика од пожара.

Сви постојећи и планирани приступни путеви и платои уз објекте морају бити димензионисани тако да обезбеде несметан приступ и маневрисање противпожарних возила.

Заштита од ратних разарања

Мере заштите од ратних разарања подразумевају планирање склоништа на следећи начин:

- на комплексу института планира се изградња јавног двоенаменског склоништа основне заштите, капацитета 300 места, отпорности 300 kPa, у сутерену веће спратне гараже (објекат број 25),
- за сваки планирани болнички објекат обавезно је изградити двоенаменско склониште основне заштите, отпорности 200 kPa, за 2/3 броја запослених у највећој смени и 2/3 лежећих пацијената.

15. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела – Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				15.500.000,00
1.1.	Паркинг са коловозом	m ²	2.500	4.200,00	10.500.000,00
1.2.	Кружна раскрсница са хелиодромом	m ²	1.000	5.000,00	5.000.000,00
2.	ХИДРОТЕХНИКА				4.257.000,00
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	450	9.460,00	4.257.000,00
3.	УКУПНО				19.757.000.000,00

Процена средстава урађена по ценама на дан 10. августа 2006. године.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

Обавезна је разрада урбанистичким пројектом простора означеног као потенцијална фаза II болничког простора.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р 1:1000
- 3.1. Подела простора на потцелине Р 1:2500
- 3.2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1:1000
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1:1000
5. План водне инфраструктуре Р 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре Р 1:1000

7. План зеленила Р 1:1000
8. Карактеристични профили саобраћајница Р 1:100.

План детаљне регулације комплекса института у Сремској Каменици израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Урбанистички пројекат комплекса Средње школе унутрашњих послова "Пане Ђукић" у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 26/89 и 12/2003) у делу за који се овај план доноси.

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: 35-102/2007-I
17. децембар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.