



TEHNOPROING D.O.O.  
PREDUZEĆE ZA TEHNOLOGIJU  
PROIZVODNIJU I INŽENJERING  
21 000 NOVI SAD  
BULEVAR OSLOBOĐENJA 127

**ARHITEKTONSKI PROJEKAT  
BANJSKO TURISTIČKI I SPORTSKO  
REKREACIONI CENTAR  
"RAZVALA" U KULI  
  
IDEJNO REŠENJE**

**Novi Sad  
juli 2007.**

## **OSNOVNI PODACI O PROJEKTU**

**Objekat:** **BANJSKO TURISTIČKI I SPORTSKO REKREACIONI CENTAR  
" RAZVALA " U KULI**

**Investitor:** **OPŠTINA KULA**

**Mesto gradnje:** **KULA**

**Projektna organizacija:** **TEHNOPROING, D.O.O. preduzeće za tehnologiju, proizvodnju i  
inženjering, Novi Sad, Bulevar oslobođenja 127**

**Odgovorni projektant:** **Đorđe Grbić, dipl.ing.arh.**\_\_\_\_\_

**Saradnici na projektu:** **Milan Đekić, dipl.ing.maš.**\_\_\_\_\_

**Stanislav Milosavljević, dipl.ing.geol.**\_\_\_\_\_

**Živka Kulačin, građ. tehn.**\_\_\_\_\_

**Period izrade Projekta:** **juni - juli 2007. godine**

**Novi Sad, juli 2007. godine**

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

"Tehnoproing" DOO  
Novi Sad  
Broj:  
Datum:

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 47/03)

donosim

## **R E Š E N J E**

o određivanju odgovornog projektanta

**Za odgovornog projektanta Arhitektonskog projekta – idejnog rešenja "BANJSKO  
TURISTIČKI I SPORTSKO REKREACIONI CENTAR "RAZVALA" U KULI , određujem  
Đorđa Grbića, dipl.ing.arh.**

Direktor

Milan Đekić, dipl.ing.

Novi Sad  
Juli 2007.god.

"Tehnoproing" DOO  
Novi Sad  
Broj:  
Datum:

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 47/03)

izdajem

**P O T V R D U**

**da Đorđe Grbić, dipl.ing.arh. odgovorni projektant, ARHITEKTONSKOG PROJEKTA –  
IDEJNOG REŠENJA BANJSKO TURISTIČKI I SPORTSKO REKREACIONI CENTAR  
"RAZVALA" U KULI ispunjava sve Zakonom propisane uslove za poslove projektovanja.**

tvrdi i overava

Direktor

Milan Đekić, dipl.ing.

Novi Sad  
juli 2007. god.

## **TEKSTUALNI DEO**

# RAZVALA

Banjsko turistički i rekreacioni centar u Kuli

Arhitektonski projekat, IDEJNO REŠENJE

## SADRŽAJ

### I. Potvrde

- registracija
- rešenje za odgovornog projektanta, LICENCA

### II. Tekstualni deo

- projektni zadatak
- tehnički opis

### III. Grafički prilozi

- Geografski položaj područja, šira situacija 1:500 000
- Zona predviđena za izgradnju, šira lokacija 1:50 000
- Lokacija prostora obrade 1:25 000
- Postojeće stanje terena 1:2 500
- Postojeće stanje namene površina 1:2 500
- Plan namene površina, planirano stanje 1:2 500
- Plan dispozicije i sadržaj objekata 1:1 000

Investitor: S.O. KULA  
Objekat: RAZVALA  
Banjsko turistički i rekreativni centar Kula  
Sadržaj: Projektni zadatak

Prostorni plan Opštine Kula izdvaja kao veoma pogodan van naseljski lokalitet RAZVALA, za Banjsko turističke i rekreativne sadržaje i aktivnosti.

Banjsko turistička i rekreativna zona prema prostornom planu, naslanja se sa jugozapadne strane na trasu regionalnog puta Sombor-Vrbas. Veza sa mestom Kula prema generalnom planu ostvaruje se saobraćajnicom regionalnog puta, izlaz iz Kule prema mestu Crvenka.

Planirana površina obrade je oko 9 ha. Prostor dužine oko 1,7 km i širine na delu oko 1,00 km. Sa istočne i zapadne strane lokalitet je zatvoren padinama Telečke terase. istočna padina ima izraženiji pad. Visinska razlika u odnosu na dolinu je oko 15,00 m. Dolinom protiče potok koji prikuplja površinske vode sa lesne zaravni i odvodi do Velikog kanala.

Za predviđeni prostor, osmisliti i predložiti namenu sa sadržajem objekata na lokacije za izgradnju „Banjsko turističkog i rekreativnog centra“.

Sadržaj lokacije „RAZVALA“, Banjsko turističkog i sportsko rekreativnog centra.

- Hotel sa cca 120 ležaja kategorije \*\*\* ili \*\*\*\*.
- Terapijski blok sa ambulantno polikliničkim delom.
- Sportsko rekreativni blok sa otvorenim i zatvorenim sadržajima.
- Ekonomsko tehnički blok.
- Upravno administrativni sadržaji.
- Javni ozelenjeni prostori. (parkovi, vodene površine).
- Saobraćajne i parkirne površine.
- Auto kamp (\*\*\* ili \*\*\*\*).
- Trim, šetne i biciklističke staze.

Investitor: S.O. KULA

Objekat: RAZVALA

Banjsko turistički i rekreativni centar Kula

Sadržaj: Arhitektonski projekat, IDEJNO REŠENJE

## TEHNIČKI OPIS

### Uvod

Razvoj regije ili njenog dela zavisi od raspoloživih resursa (prirodnih i ljudskih) društveno političke klime, ekonomske situacije, okruženja u regionu.

Autonomna Pokrajina Vojvodina kao deo Srbije, raspolaže resursima plodnog zemljišta, pogodne klime, tradicijom u proizvodnji zdrave i kvalitetne hrane.

Potencijal termalnih izvora, dopunjuje razvojne mogućnosti, a korišćenje termalnih voda za potrebe zdravlja, rehabilitacije i rekreacije je početak na koji će se nadovezati nove potrebe i novi sadržaji.

Korisnici „banja“ nisu više samo stari i bolesni. Banjski turizam (rekreacija i odmor) postao je potreba savremenog čoveka.

Gradnjom „Banjsko-rehabilitacionih i sportsko-rekreativnih centara“ udovoljilo bi se potrebama za kvalitetom života, pružanje preventivne ili rehabilitacione zdravstvene zaštite koje postaju imperativ savremenih domaćih i potencijalnih stranih korisnika.

Zdrava ishrana, banjsko rehabilitacioni i sportsko rekreativni sadržaji pružaju značajne razvojne mogućnosti, a dobro osmišljeni i izgrađeni centri preduslov su za uspeh.

Pozitivni primeri su svakako afirmisani centri u AP Vojvodini, susednoj Mađarskoj, Hrvatskoj i Sloveniji.

## **Voda**

Izvori a kasnije i bušeni bunari koji su se koristili za opšte potrebe, vremenom su pokazali svojstva lekovitosti koja je u početku korišćena na primitivan način, kupanjem neposredno uz izvor termomineralnih voda ili mazanjem blatom, uglavnom korišćeni za lečenje reumatskih i stomačnih obolenja.

Mada su termalna kupatila poznata još iz Rimskog doba, „Banje“ u našem okruženju od pre par vekova, prva organizovana kupališta-lečilišta u ovim krajevima javljaju se tek u prethodnom veku (ili nešto ranije).

S obzirom na nepostojanje odgovarajućih smeštajnih kapaciteta „Banje“ su radile uglavnom u letnjim mesecima.

Sadašnji termalni izvori uglavnom su kontrolisane termalne bušotine „bunari“ dubine od 500-1200 m i temperaturom vode od 30<sup>0</sup>-70<sup>0</sup> ili čak i 90<sup>0</sup>.

Hemijska analiza „mineralne vode“ pokazuje da se uglavnom radi o alkalnim, murijatično, jednoj hipotermi.

Lekovita svojstva „alkalnomurijatične jodne hipoterme“ koriste se kod oboljenja lokomotornih organa, reumatskih obolenja, steriliteta kod žena, kao i hroničnih upala, obolenja crevnog trakta i nekih kožnih obolenja.

Inhalacija se koristi kod astmatičnih obolenja, bronhitisa, upale grla, a za lečenje unutrašnjih organa voda se koristi pićem.

Korišćenje termalnih voda za potrebe zdravlja, rehabilitacije i rekreacije je početak na koji se moraju nadovezati novi banjsko rehabilitacioni i sportsko rekreacioni sadržaji.

## **Lokacija**

Urbanističkim planom opštine Kula, zona definisana kao turističko-rekreativna „Razvala“ nalazi se na severozapadnom delu naselja na početku Telečke visoravni i naslanja se na regionalni put Sombor-Vrbas. Pristup lokaciji ostvaruje se saobraćajnicom sa regionalnog puta prema Crvenki.

Ceo prostor prostire se u dužini cca 1,70 km i širine na središnjem delu cca 1,00 km. Sa istočne i zapadne strane lokacija je zatvorena padinama Telečke terase. Istočna padina ima izraženiji pad u odnosu na zapadnu koja se širi na središnjem delu. Visinska razlika u odnosu na dolinu je oko 15,00 m.

Dolinom protiče potok koji prikuplja površinske vode sa lesne zaravni i odvodi do Velikog kanala.

## Osnovni podaci o lokaciji

### Prostor

- Namena lokacije, za izgradnju Turističko-rekreativnih sadržaja.
- Bruto površina namena za odmor sport i rekreaciju cca 25,00 hektara
- Položaj lokacije u neposrednoj blizine opštine Kula
- Visinska razlika terena ± 15,0 m
- Prosečna apsolutna kota od 88,0-95,0 m/nv
- Izgrađenost neizgrađeno
- Delimično pošumljena mladim zasadom bagremovog drveta

Raspoloživo zemljište, potencijal koji ima lokacija ( raspoloživi prostor, konfiguracija terena, izgrađenost, infrastrukturni sadržaji, prisustvo termo-mineralnih voda, blizina naselja i regionalnog –magistralnog puta) pružaju neograničene razvojne mogućnosti.

Razvojnim planom AP Vojvodine, izgradnjom putne mreže koja povezuje severozapadnu regiju sa autoputem Novi Sad – Subotica, a prolazi kroz Opštinu Kula, otvara se mogućnost za posete tranzitnih gostiju (savremenih nomada) potencijalnih Evropskih korisnika.

Razvojnim i Urbanističkim planom Opštine Kula predviđena je izgradnja Turističko rekreativne zone sa objektima turističko-rekreativnog karaktera.

### Sadržaj lokacije „RAZVALA“

#### Banjsko rehabilitacionog i sportsko rekreacionog centra

- Hotel (kategorija \*\*\* ili \*\*\*\*) sa ugostiteljsko smeštajnim sadržajima (kapacitet 120 ležaja).
- Terapijski blok sa ambulantno polikliničkim delom.
- Sportsko rekreativni blok (sa otvorenim i zatvorenim sadržajima).
- Ekonomsko tehnički blok (sa prostorom pogona i energetike).
- Upravno administrativni sadržaji.
- Javni ozelenjeni prostori. (parkovi, vodene površine-jezero).
- Saobraćajne i parkirne površine.
- Auto kamp (\*\*\* ili \*\*\*\*).

## **Osnova koncepcija prostornog rešenja**

- Poštovanje generalnih ulova (u smislu namene površina, sadržaja pojedinih funkcionalnih celina, komunalnoj opremljenosti),
- Tretiranje prostora kao organskog dela centra, blizina stambene zone, komunalni sistemi, infrastruktura, zelenilo,
- Mogućnost etapne izgradnje pojedinih prostornih zahvata,
- Orijehtacija i položaj površina prema uslovima insolacije i tehnoloških zahteva,
- Poštovanje konkretnih zahteva iz programskog zadatka za sve sadržaje.
- Ispunjavanje specijalnih potreba pojedinih subjekata.

## **Prostorna organizacija, funkcionalne celine**

### **I. Deo prostora namenjen Hotelu (cca 3000 m<sup>2</sup>)**

- A Ulazni hol sa prostorom recepcije i pratećim sadržajima (butik suvenira, dnevna štampa i sl.)
- Sala dnevnog boravka sa više garnitura za sedenje, aperitiv bar.
  - Mirna sala gostiju, TV salon, društvene igre, štampa.
- B Ugoštiteljski deo sa salom restorana i izdvojenom banket salom
- Kuhinja restorana sa prostorom za grubu i finu pripremu, termo blok i prostor skladišta i hladnjače.
  - Trpezarija osoblja.
  - Ekonomski ulaz sa prijemnim platoom i prostorom za ekonoma.
  - Garderobe osoblja sa sanitarnim čvorom.
- C Smeštajni deo sa prostorom jednokrevetnih, dvokrevetnih soba i apartmana sa pratećim sadržajima soba sobarica i servisa po standardu za hotele sa \*\*\*\* i kapacitetom smeštaja 120 ležaja.

### **II. Deo prostora namenjen Terapijskom bloku (cca 2000 m<sup>2</sup>)**

- A Ambulantno poliklinička delatnost sa dijagnostičko-evaulacionim blokom
- Administrativno epidemiološki blok
  - Ambulantno ordinaciski blok
  - Dijagnostičko evaulacioni blok

#### B Terapeutski deo

- Kinezi terapija sa radnom salom
- parafin
- Sala za školu hodanja, trim sala
- Sala za radnu terapiju
- Elektro terapija sa dijagnostikom
- Hidroterapija sa radnim bazenom, bazenom za korekciju hoda, prostorom za terapeutske kade, tuševe
- Sauna, Tursko kupatilo
- Prostor terapeuta
- Garderoba pacijenata i medicinskog osoblja

### III. Medicinsko upravni blok (cca 150 m<sup>2</sup>)

#### A Ordinacija upravnika centra sa radnim kabinetom

- Radna soba lekara, sala za konsultacije, biblioteka
- Klub medicinskog osoblja
- Garderoba medicinskog osoblja

### IV. Sportsko rekreacioni blok (cca 2500 m<sup>2</sup>)

#### A Zatvoreni bazen

- U vezi sa rehabilitaciono zdravstvenim delom i hotelsko smeštajnim delom povezan toplom vezom hala bazena sa koritom bazena nepravilnog oblika i više kombinacija vodenih efekata, sa mogućnošću isplivavanja u deo otvorenih bazena.
- Funkcionalno bazen može samostalno da funkcioniše, u tu svrhu potrebno je:
  - Izdvojiti ulaz posetilaca sa ulaznim holom i recepcijom za kupaće
  - Garderoba kupaća i rekvizitarnica
  - Sanitarno dezinfekciona barijera

#### B Otvoreni bazen (50 x 21 m)

- Dispoziciono i funkcionalno obezbediti zajednički rad prostora sa zatvorenim sadržajima bazena, vezu ostvariti preko slobodno oblikovane vodene površine, sa manjim bazenima za decu, terapijskim bazenima i hidro masažnim sadržajima
- Odgovarajući prostor za odmor
- Vodeni tobogan
- Objekat za uređaje i filtere za održavanje bazenske vode i vodenih efekata
- Prateći ugostiteljski sadržaji.

### C Akumulaciono jezero

- Kao prostor kojim se ograničava lokacija, popunjava prirodnu depresiju i prihvata površinske vode
- Vršiti funkciju centralnog recipijenta i upotpunjuje sadržaj centra
- Sportski kontrolisani ribolov

### D Sportska dvorana (cca 2500 m<sup>2</sup>)

- U sastavu sportsko rekreacionog bloka, dvorana sa prostorom za amale sportove (rukomet, košarka, odbojka, tenis, boks, rvanje itd.)
- Položajno Sali obezbediti toplu vezu sa rehabilitaciono-terapijskim blokom, uz mogućnost i nezavisnog korišćenje. U tu svrhu potrebno je obezbediti:
- Izdvojeni ulaz posetilaca
- Garderobe za sportiste
- Trim salu i teretanu
- Rekvizitarnicu
- Tribine za publiku (cca 500 mesta)
- Automatsku kuglanu (podtribinski prostor).

### E Otvoreni tereni

- Dva terena dimenzija rukometnog igrališta
- Terene za odbojku i košarku
- Tereni za tenis
- Biciklistička staza
- Šetne staze
- Uređene parkovske površine
- Amfiteatar, letnja pozornica

## V. Ekonomsko tehnički blok (cca 250 m<sup>2</sup>)

### A Prostor kotlarnice i energetske pogona

- Trafo stanica i agregatska stanica
- Bunar za pitku i termalnu vodu sa uređajima za njihovu pripremu
- Sistem za prečišćavanje otpadnih voda

## VI. Auto kamp \*\*\* ili \*\*\*\*

- Posebno pripremljena površina locirana u neposrednoj blizini akumulacionog jezera, sa opremljenošću instalacijom za neometano priključenje auto-kamp prikolica na struju, vodu, kanalizaciju, gas.
- Prateći objekti za održavanje higijene
- Prateći objekti za snabdevanje

## VII. Saobraćajne i parkirne površine

## VIII. Zelenilo

- Dekorativno estetsko
- Sanitarno higijensko uz maksimalno očuvanje postojećeg zasada

Kao rezultat gore navedenih principa izvršena je detaljna prostorna organizacija koju oblikuje pet uslovnih funkcionalnih celina.

- 1- Deo lokacije namenjen hotelu sa smeštajnim i ugostiteljskim sadržajima
- 2- Terapijski blok sa banjaskim i ambulantno polikliničkim delom.
- 3- Sportsko-rekreativni blok sa zatvorenim i otvorenim sadržajima, terena za male sportove, vodenim površinama, (rekreativnim i banjaskim) sa termalnom vodom i sl.
- 4- Ekonomsko-tehnički blok, sa pripadajućom infrastrukturom.
- 5- Saobraćajne i komunikacione površine.

Prostorna organizacija diktirana je konfiguracijom terena, pravcima pristupa mogućim organizovanjem i izgradnjom infrastrukture.

Definitivna dispozicija objekata sa horizontalnom i vertikalnom regulacijom, plan infrastrukture i komunalnih objekata, saobraćajnica sa nivelacionim rešenjima, elektro snabdevanje, fekalna i atmosferska kanalizacija, planovi hortikulturnog uređenja prostora i slobodnih površina, dobila bi se izradom odgovarajućih Studija opravdanosti i idejnih projekata, sa tehničko tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama i organizacionim elementima. Idejnim rešenjima infrastrukturnih objekata, uporednih analiza, varijantnih tehničkih rešenja, Proceni uticaja na životnu sredinu, racionalnosti izgradnje (etapnost gradnje) troškova održavanja i eksploatacije.

Planom izrade programskog zadatka i na osnovu istog „Idejnih projekata“ bila bi sagledana problematika, a mogućnosti prostornog uređenja, kroz detaljni urbanistički plan.

Društvenom verifikacijom ovaj plan će pružiti elemente za izradu programa i dinamike komunalnog opremanja zemljišta (lokacije) obezbediti kontinuitet ulaganja sredstava, etapnost gradnje.

Novi Sad, jul 2007 god

Arhitekt Đorđe GRBIĆ, dipl.ing.

# **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**