



**"ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА РАЗВОЈ,  
УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ  
ОПШТИНЕ КЊАЖЕВАЦ" Ј.П.**

КЕЈ ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА БР.30

19350 КЊАЖЕВАЦ

---

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-а  
СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ И  
ЗДРАВСТВЕНО-РЕХАБИЛИТАЦИОНОГ  
ЦЕНТРА "БАЊИЦА"**

**-РАНИ ЈАВНИ УВИД-**

в.д. директор,

МП

\_\_\_\_\_  
Младен Радосављевић, дипл.инж.маш.

**РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-а  
СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ И  
ЗДРАВСТВЕНО-РЕХАБИЛИТАЦИОНОГ ЦЕНТРА „БАЊИЦА“**

1. Опис границе Измене и допуне ПДР-а спортско-рекреационог и здравствено- рехабилитационог центра “Бањица”

Граница плана почиње од тромеђе КП бр 2213/2; КП бр 2028 и 4002/1 (пружно земљиште) и КП бр 2028, КО Ргоште и креће се источно међном линијом КП бр. 4002/1 и међном линијом КП бр 2028, затим скреће југоисточно међном линијом КП бр 4002/1 и међним линијама 2029 и 2025, граница се наставља јужно међном линијом и КП бр.2036; 2037; 2038; 2039; 2040; 2064; 2065; 2066; 2069, затим граница скреће југоисточно међном линијом КП бр 4002/1 и међном линијом КП бр. 3987 (старо корито) и КП бр 1391. Од ове тачке граница се креће североисточно и сече пругу и долази до тромеђе КП бр 4002/1; КП бр 1407/1 и КП бр 2082, затим се наставља међном линијом КП бр 1407/1 и КП бр 2082; 2086, 2085, 2087, 2089/2; 2088, 1373, 1386/2; 1387, 1390, 1389, 1327/13, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1319, југоисточно иде међном линијом КП бр 1407/1 и међном линијом КП бр 1319, КО Ргоште, сече пругу КП бр 6180 и наставља североисточно у КО Књажевац међном линијом пруге КП бр 6180 и пута КП бр 5470/3, КО Књажевац до тромеђе КП бр 6180; КП бр 5470/3 и КП бр 5523, затим се наставља међном линијом КП бр 6180 и КП бр 5523; 5524; 5525; 5526; 5527; 5528/2; 5528/5; 5529; 5530; 5531; 5532; 5534/3; 5534/2; 5537; 5548/1; 5548/4; 5549; 5550; 5554. Од ове тачке граница сече поток КП бр. 6165 и креће се југоисточно међном линијом пруге КП бр 6177 и КП бр 5595/3, КП бр 5595/2, затим се наставља међном линијом КП бр 6177 и КП бр 5597 и иде даље источно међном линијом КП бр 6177 и КП бр 5598, затим североисточно међном линијом КП бр 6177 и КП бр 5600; КП бр 5605/1; КП бр 5605/3; КП бр 5615/4, одакле се наставља међном линијом пруге КП бр 6177 и пута I Б реда број 35 КП бр 5252/13, затим се наставља међном линијом пруге 6177 и КП бр.5613, 5222/2, 5222/6, 5261, 5261 и 5266/3, 5266/2, 5254/1 и 5266/2, 5266/1 одакле скреће ка СИ међним линијама КП бр.5266/1 и КП бр. 5252/7, 5252/5, 5254/4 и 5252/3. На удаљености око 30 метара од леве стране корита (међе) реке С. Тимок, граница скреће ка северу и сече КП бр. 5266/1; 5266/2; 5266/3; 5266/4; 5266/5; 5266/6; 5266/7, сече старо корито реке Сврљишки Тимок и наставља северно међном линијом сечући КП бр 5167/1 и међним линијама пута КП бр. 5196/19 и КП бр. 5167/2, 5167/3; 5167/4; 5167/5, КП бр 5167/6; КП бр 5167/7; КП бр 5167/8; КП бр 5167/10; КП бр 5167/9 и 5167/11, тромеђе 5167/11, 5167/12 и 5167/19. Од ове тачке граница скреће северозападно међном линијом КП бр 5167/11 и 5167/12, 5167/11 и старог корита реке КП бр.6161/1; сече реку по правцу СИ до тромеђе јаза КП бр. 4967/2, реке 6161/1 и 4973 затим иде у правцу ЈИ међном линијом КП бр. 6161/1 и међним линијама КП бр 4973; 4994 и 6161/17; КП бр 4993 и 6161/8, затим наставља СИ међном линијом КП бр 6161/1 и КП бр 6161/5, 6161/1 и 5187/2, 5187/2 и 6161/7, 6161/16 и 4975/5, 6161/15 и 4975/6, 6161/10 и 4975/109, 4975/133 и 6161/1, 4975/134 и 6161/1 до тромеђе 6161/1, 4975/134 и 4975/9. Одатле сече реку С. Тимок до тромеђе КП бр. 6161/1, 4882/1 и 4881. У правцу СЗ међним линијама КП бр.6161/1 и 4881, 6208/1 и 5187/1, наставља у правцу југа планираном трасом пројектованог корита реке С. Тимок и сече КП бр. 5196/16, 5196/15, 5196/14, 5196/13, 5196/12, 5196/11, 5196/10, 5196/9, 5196/8, 5196/7, 5196/24, 5196/6, 5196/5, 5196/4 и наставља међном линијом КП бр. 5196/19 и КП бр 5196/3, 5196/25, 5196/2, 5196/1, 5196/18 и 5196/17. По правцу заобилази мост, сече пут I Б реда бр.35 и наставља ЈИ међном линијом општинског пута КП бр 6182/4 и КП

бр 4858/7, 4857/12 и 4857/3, до тромеђе КП бр.6182/4, 4857/3 и 5849/1. Од тромеђе граница скреће међним линијама КП бр. 5849/1 и 4857/3, 4857/3 и 5856, да би у правцу ЈЗ ишла међном линијом парцеле 5858 и КП бр. 5856, 5849/1, 5849/5, 5849/4, 5857/3, 5857/5, 5857/2, 5845 и 5857/2, 5845 и 5857/1 где мења правац ка СЗ и иде међним линијама 5846 и 5857/1, 5857/4, 5848, 5853 до тромеђе пута 6212, 5851 и 5853. Одатле граница сече пут КП бр. 6212 и наставља међном линијом пута КП бр. 6182/4 и КП бр. 5690,5689, 5688, скреће ка југу међним линијама пута КП бр. 5686 и 5688; 5688 и међама 5710/2,5710/3,5710/4, 5709/3,5709/2, 5709/4, 5709/5, 5709/6, 5709/7, 5709/8 до тромеђе КП 5688, 5708 и 5709/1. Од ове тачке граница се креће западно међном линијом КП бр 5709/8 и КП бр 5709/1, 5709/8 и 5711,5711 и 5709/7, 5711 и 5709/6, 5711 и 5710/5, 5711 и 5686 до тромеђе КП бр. 5711, 5686 и КО Жлне. Границе катастарских општина Жлне и КО Књажевац. Граница од ове тромеђе сече пут између КО Жлне и КО Књажевац и у правцу запада иде међом катастарских општина до тромеђе КП бр. 112 и 72 КО Жлне и КП бр. 5678, КО Књажевац. Граница од тромеђе иде међним линијама КП бр. 72 и 112,113 и 114, затим 114 и 118/2, скреће ка југу између КП бр. 117 и КП бр. 118/2,118/1, 120/2, 120/1, 119, 122/2, 122/2 и 122/1, 121 и 122/1, 123 и 124/1,123 и 130, 131/1 и 130, 131/2 и 130, 132 и 130, 129, 135 и 134, 135 и 142, у више прелома између КП бр. 140 и 140/2 и 140/1, 142 и 141, 143 и 141, 143и 144/1, 144/1 и 144/2, 144/2 и 149, сече пут 9782 и иде међним линијама у више прелома ка западу између КП бр. 102 и 103, 102 и 107, 89 и 107, 89 и 109, 89 и 88/1, 88/1 и 90/2 и 90/1. Одатле граница мења правац ка југу међним линијама КП бр. 90/1 и 87; 87 и 88/3, 87 и пута КП бр. 85, сече пут у правцу запада и иде међним линијама КП бр. 77 и 75 и 76. По истом правцу сече пут I Б реда бр.35 КП бр. 9834 до тромеђе КП бр. 9834, 448 и 449 КО Жлне. Од тромеђе граница креће ЈЗ међним линијама КП бр. 9834 и КП бр. 448, 447, 445, 444, 446, 443, 442, 441/1, 441/2, 440/2, 458/1, 472, 440/1, 439 у више прелома ка северу међама КП бр. 439 и 494/3, сече 458/2, 494/1 и 474, сече пут 474. Одатле наставља међним линијама КП бр. 494/1 и 492, 476, 477, 478 и 479 КО Жлне. У правцу ЈЗ иде међном линијом катастарских општина Ргоште и Жлне, скреће у правцу СЗ међом КП бр. 1631/1 и 1631/2, сече пут 1632 до тромеђе пута 1632, 1647 и 1646. Од тромеђе граница наставља међама КП бр. 1647 и 1646, 1648 и 1647, 1625/5, 1625/4, 1624, 1623 и 1622, 1622 и 1649, 1650 и 1651, 1656 и 1617/2, 1616 и 1617/2, 1616 и 1617/1 до тромеђе Кп бр. 1615, 1616 и 1676. Од тромеђе наставља међним линијама КП бр. 1676 и 1616, 1676 и 1678, 1677 и 1678, 1682 и 1678, 1681 и 1682, 1698 и 1681 и 1682, 1698 и 1697, 1697 и 1699, 1699 и 1700, до тромеђе КП бр.1700, 1699 и 1720/1. Од ове тачке граница сече западно КП бр 1720/1 до тромеђе КП бр 1720/1; КП бр 1718 и КП бр 1733/5 и наставља се међном линијом КП бр 1733/5 и КП бр 1718, 1734/1, 1735/3, 1735/1, 1735/4; 1744/2 и 1735/4. Иде некатегорисаним путем КП бр. 1755 и КП бр. 1735/4 и долази до локалног пута КП бр. 4013/4. Од ове тачке граница иде западно међном линијом пута КП бр. 4013/4, пута 4013/2 и КП бр. 1759; затим између КП бр. 1759 и 4013/5 до тромеђе КП бр 1850 и КП бр. 1759 и 4013/5. Од ове тромеђе наставља југозападно међном линијом КП бр 1759 и КП бр 1850; КП бр 1849; КП бр 1848; КП бр 1847; КП бр 1845; КП бр 1833; КП бр 1832; КП бр 1826/1; КП бр 1825; КП бр 1824/3; КП бр 1803; КП бр 1800; КП бр 1798; КП бр 1796; КП бр 1795; КП бр 1793; КП бр 1790; КП бр 1789; КП бр 1788; КП бр 1787 ; 1785/1 до тромеђе КП бр 1759; КП бр 1785/1 и КП бр 4017/1. Од ове тачке граница иде северозападно путем КП бр 4017/1 и 4017/2, затим се наставља северно путем КП бр 4016/2, сече локални пут Књажевац - Подвис КП бр 4013/5 и наставља североисточно левом страном пута КП бр. 4015/2 и КП бр 4015/1, прелази преко моста на Сврљишком Тимоку и наставља левом страном пута КП бр. 4014 до тромеђе КП бр 4002/1; КП бр 2028 и КП бр. 2213/2 одакле је граница и почела.

Површина у оквиру границе Плана је око 167,00.00ha.

## 2. Извод из Плана вишег реда

### **Извод из Просторног плана општине Књажевац**

#### Природни услови

Подручје Просторног плана има обележје брдско-планинског рељефа, са висинским разликама које се крећу око 1.700м. Осим на северном делу, подручје општине окружују планински венци, док је централни део релативно широка котлина. Према карактеристикама рељефа општина се састоји из три дела: а) источни, којим доминира масив Старе планине који карактерише дугачак и узан гребен, од кога се одвајају високи повијарци, који стварају бочне просторне долине, б) централни, котлинског карактера, кога чине долине Сврљишког, Трговишког и Белог Тимока и в) југозападни и западни брдско-планински, повезан низом планина-Тресибабе, Девице, Слемена и Тупижнице. Изражени рељеф утицао је на надпросечни развој хидрографије, формирање одређених микро климатских карактеристика, флоре и фауне и земљишта.

За подручје општине Књажевац карактеристична је прелазна зона умерено-континенталне климе Тимочке крајне и Влашке низије на северу и планинске климе Балканског планинског система на југоистоку. Део масива Старе планине има различите климатске карактеристике у зависности од надморске висине. Најхладнији месец у години је јануар, а најтоплији јули, што је заједничка карактеристика свих типова континенталних клима. Годишња амплитуда температуре полако опада од севера према југу и југоистоку. Јесен је свуда топлија од пролећа. Број ледених дана нагло расте са порастом надморске висине, тако да на највишим врховима Старе планине прелази 100 дана у години. У долинским подручјима највише падавина има у јуну месецу, док је најсувљи месец март. У погледу сезонских екстрема, највише падавина има током летњих месеци у долинским деловима подручја, а најмање зими. На Старој планини (изнад 1550м н.в.) максимум падавина је у пролеће (односно на лето испод 1550м.в.), а минимум током зиме.

За општину Књажевац важан хидролошки ресурс представљају и подземне воде. На местима где непропусне формације избијају на површину јављају се извори и карстна врела. Најпознатија од тих врела су управо и каптирана за водоснабдевање насеља (Сињи вир за Књажевац, као и низ мањих извора за сеоске водоводе). На северу разматраног подручја, део долине Белог Тимока протиче кроз неогене језерске седименте мале издашности.

Значајну хидрогеолошку особеност чине субтермалне воде у Ргошкој Бањи (Бањици) код Књажевца. Дуж Ргошке раседне зоне на дужини од око 800м има низ термалних извора дуж корита Сврљишког Тимока, температуре у опсегу 20-37° С (капитални извори су у опсегу 30° С и 32° С). Са терапеутског гледишта, воде припадају хипотермама (20-34° С), слабо су сумпоровите и радиоактивне, балнеолошки погодне за лечење реуматских обољења, и веома погодне за рекреативно коришћење.

#### Туризам

Поред туристичке вредности Парка природе Стара планина, потенцијал за развој туризма и рекреације представљају и речни токови, посебно Сврљишког Тимока (са веома сликовитим кањоном, чијим добрим делом пролази пруга Ниш-Зајечар са 32 тунела и исто толико мостова), као и Трговишког Тимока (са излетиштем Бараница, спортски риболов и др.);

Ргошка бања и спортско-рекреациони центар “Бањица”, који могу мотивски и садржајно да обогате туристичку понуду у здравственој рехабилитацији, здравственој, општој и спортској рекреацији на води;

У оквиру развоја туризма, значајно место за општину Књажевац је развој спортско-рекреационог центра “Бањица”и Ргошка бања са око 1.000 туристичких лежајева (орјентационо 30% у хотелима, 30% у туристичким апартманима, 20% у пансионима и 20% у приватном смештају и то:

око 550 туристичких лежајева у Књажевцу

око 50 туристичких лежајева на излетничко-туристичком локалитету “Бањица”(базен)

око 400 туристичких лежајева у оквиру здравствено-рехабилитационог локалитета у Ргошкој бањи, код изворишта “Бањица”.

### 3. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основних ограничења

#### 3.1. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје је подручје које је одређено границом плана и које се налази унутар границе плана. Израдом и усвајањем плана, земљиште у оквиру границе плана добија статус грађевинског земљишта које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

#### 3.2. Намена површина

Подручје Измене и допуне Плана детаљне регулације обухвата изграђене и неизграђене површине за које се утврђују правила регулације.

У постојећој намени подручја обухваћено Изменом и допуном Плана детаљне регулације спортско-рекреационог и здравствено- рехабилитационог центра “Бањица” обухвата површину од око 167,00.00ha. У постојећем стању, простор који је обухваћен границом Измене и допуне Плана представља главни грађевински реон.

Површина у оквиру границе плана је подељена на две главне целине у оквиру којих постоје подцелине.

Прву целину чини:

- Извориште термалне воде које је повезано каналом и улива се у Сврљишки Тимок;
- Објекат у коме су смештена купатила са термалном водом;
- Објекат са масажним кадама;
- Угоститељски објекат ;
- Викендице које се налазе на левој обали Сврљишког Тимока;
- Поплочани плато ;
- Постојећи паркинг-простор;
- Индивидуални стамбени објекти;
- Пољопривредно земљиште;

У другој целини, од постојећих садржаја, на овом простору, у оквиру границе

плана налазе се:

- Отворени базен са поплочаним платоом;
- Свлачионице са тушевима ;
- Сауне и просторије за масажу;
- Кафе-бар;
- Базен-брчкалиште за децу;
- Мини атракције за децу;
- Спортски терени;
- Паркинг-простор;
- Пољопривредно земљиште;
- Водно земљиште;
- Путно земљиште;

Поред ове две целине Изменом Плана су обухваћена и подручја на којима су изграђени објекти за становање сконцентрисани на десној страни пута Ниш-Књажевац као и поред локалног пута Књажевац-Жлне.

### 3.3. Врста изградње

У постојећем стању простор унутар границе плана је делимично изграђен. Изграђени су објекти у функцији здравства, објекти у функцији спорта и рекреације, објекти индивидуалног становања, објекти пословног карактера, објекти угоститељског карактера, објекти пољопривредног карактера. Појединим изграђеним објектима углавном је потребна реконструкција, ревитализација, адаптација доградња и надградња. Већина објеката је грађена у класичном систему градње, са косим крововима, покривеним црепом.

### 3.4. Трасе, коридори и регулација саобраћаја

У оквиру границе Измене и допуне ПДР-а велнес и рекреативног спа-центра „Ргошка бањица“ налази се део државног пута ИБ -број 35 Ниш – Зајечар. Од постојећих саобраћајница, у оквиру границе плана налази се и део локалног пута Књажевац – Подвис, као и део сеоског пута у близини термалног изворишта „Бањица“.

Све ове саобраћајнице имаће значајну улогу у реализацији потенцијалних садржаја у оквиру границе плана, и биће полазна основа за формирање саобраћајне мреже.

Код реконструкције локалног пута треба, при изради главног пројекта водити рачуна о следећим условима:

- максимално пратити постојећу трасу у хоризонталном и нивелационом смислу;
- поштовати положај прикључења стамбених улица и стамбених објеката (на местима где постоје уз овај пут);
- ширина саобраћајних трака – по 3,0 м

Стамбене улице су предвиђене за двосмерни моторни саобраћај са коловозом ширине 5,0 м (две саобраћајне траке са ширином по 2,5 м), са по једном риголом за атмосферски воду ширине 0,6 м. Ивичњаци са обе стране су обавезно издигнути.

Положај нових саобраћајница је условљен конфигурацијом терена и диспозицијом нових грађевинских парцела.

Раскрснице треба дефинисати ивичним радијусима од 7,0 м – за стамбене улице, а за локални пут тј. главну улицу полупречник треба да износи 10,0 м.

### 3.5. Привредни и други објекти

У оквиру границе плана тренутно постоје угоститељски објекти и објекти за спорт и рекреацију. У постојећем стању не постоје привредни објекти.

### 3.6. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Прва целина у оквиру границе плана је водоводном мрежом прикључена на главни водовод из „Сињег Вира“. Водоводни систем чини црпна станица, резервоар од армираног бетона укупне запремине 80м<sup>3</sup> и пратећа дистрибутивна водоводна мрежа од азбестцементних цеви пречника  $\varnothing$  80мм и  $\varnothing$  60мм. Систем водоснабдевања је гравитациони.

Потребна количина воде обезбеђена је прикључком на доводни цевовод града Књажевца (извориште „Сињи Вир“- црпна станица „Језава“), тако да водовод насеља Ргоште припада регионалном систему за водоснабдевање „Сињи Вир“. Из црпне станице „Ргоште“ вода се потискује у дистрибутивну водоводну мрежу и резервоар који има функцију изравнања дневне неравномерности потрошње.

Овакав систем водоснабдевања показао се током досадашње експлоатације као веома поуздан, тако да до сада није било хаварија на систему као ни прекида у водоснабдевању.

Одвођење отпадних вода у насељу Ргоште је решено индивидуално, изградњом понирућих бунара и непрописних септичких јама, тако да ће се овим планом посебно обратити пажња на решавање овог проблема.

Водоснабдевање друге целине остварено је прикључком на транспортни цевовод Сињи Вир – Језава, водосистема „Сињи Вир“ на месту пумпне станице „Југопетрол – Сува“ и због мале висинске разлике, притисак у доводној мрежи је неодговарајући за потребе објеката.

Снабдевање купалишног дела објекта (базена) термалном водом са изворишта Бањица одвија се преко посебно изведеног водозахвата, вертикалног бунара са црпном станицом, потисним цевоводом ПВЦ  $\varnothing$  500.

Фекалне воде се без посебног третмана упуштају у Сврљишки Тимок, ПВЦ цевима  $\varnothing$  150 и  $\varnothing$  200 из објеката и  $\varnothing$  400 из базена.

### 3.7. Јавно и друго зеленило

У оквиру границе плана постоји плански формирано јавно зеленило око термалног изворишта као и око угоститељског објекта. Урађено је партерно уређење са травнатим површинама и засадом патуљастих листопадних и зимзелених садница. Плански озелењене површине су заступљене и у оквиру индивидуалних грађевинских парцела.

У складу са општом концепцијом организације, уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

-Очување постојеће квалитетне вегетације (индивидуално зеленило, дрвореди и слично);

-Повећање површина под зеленилом у односу на постојеће стање;

-Повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста засада;

-Обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације;

Уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења.

### 3.8. Преглед културно-историјских добара и амбијенталних целина

Обиласком терена, у оквиру границе Измене и допуне ПДР-а, утврђено је да на овом простору нема евидентираних културних добара, који би условљавали и утицали на планирање и пројектовање, тако да са тог аспекта неће бити ограничења у погледу новопроектваног просторног и урбанистичког концепта.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на непокретне или покретне археолошке објекте, инвеститор је дужан да заустави радове и о томе обавести надлежне органе, као и да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

Уколико се пронађу непокретни или покретни археолошки објекти инвеститор је у обавези да обезбеди средства за њихову конзервацију.

## 4. Општи циљеви измене и допуне ПДР-а „Бањица“

Простор предвиђен за измену и допуну ПДР-а је врло значајан за развој општине Књажевац у погледу развоја бањског туризма, спорта и рекреације. Лековити извори Ргошке Бање били су познати људима од најстаријих времена. Они су се користили још у праисторијском периоду, од средине V века пре нове ере до почетка нове ере. О праисторијском пореклу, говори назив „Болван“ за брдо изнад Ргошта, на чијем се стенама и данас за време празника обављају неки пагански ритуали, а сама реч значи „идолопоклоник“. Постоје писани подаци по којима је и у римском добу постојала бања у којој је коришћена лековита вода извора „Бањица“ као и у време турске владавине, о чему сведоче доста добро очувана турска купатила из тог периода а која се налазе у непосредној близини извора „Бањица“.

Анализа термалне воде Ргошке бање даје повод за размишљање о многобројним лековитим својствима. Најновији резултати из 2008. године су показали да је вода опалесцентна, без мириса и укуса, температуре  $27,2^{\circ}\text{C}$ , што се сврстава у групу хипотермалних вода са неутралном реакцијом (pH 7,1). Збир свих растворених чврстих састојака износи  $574\text{ mg/l}$  а суви остатак на  $180^{\circ}$  износи  $333\text{ mg/l}$  због чега припада групи слабо минерализованих, олиго-минералних вода. Хемијски састав воде карактерише калцијум, магнезијум и хидро-карбонат као и присуство водоник-сулфида.

Из претходних анализа произилази да минерална вода припада лековитим водама и може се користити као помоћно лековито средство у лечењу болести локомоторног апарата (запаљењски реуматизам, дегенеративни зглобни и ванзглобни реуматизам, стање после траума, стање после скидања гипса након прелома костију и после хирушких интервенција на коштаном-зглобном систему), неуролошких обољења, кожних болести (псоријаза, хронични екцем и сл.).

Реализацијом измене и допуне ПДР-а дошло би до развоја здравственог и бањског туризма а самим тим и до развоја целе општине.

Термална вода је полазиште и за развој спортско-рекреативног туризма око постојећег базена „Бањица“. Изградњом предвиђених садржаја, омогућило би се професионалним спортистима коришћење базена у сврху спортских припрема и такмичарских дисциплина, а рекреативцима што разноврснију понуду за одмор и рекреацију.

5. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Површина у оквиру границе плана је подељена на две главне целине у оквиру којих постоје подцелине.

Прву целину чине здравствено-туристички садржаји који су сконцентрисани око термалног изворишта „Бањица“. У оквиру ове целине предвиђен је рехабилитациони центар са свим пратећим садржајима за овакву врсту објеката (део за специјалистичке прегледе, део за хидро-терапију и слично), смештајни капацитети по могућству повезани топлотом везом са рехабилитационим центром.

У оквиру ове целине потребно је предвидети спортско-рекреативне терене, велнес центар са свим пратећим садржајима, угоститељске објекте, зелене парковске површине, као и посебно резервисане површине са различитим наменама ( смештајни капацитети, спортски терени, зелене површине и сл.). Ова целина је заокружена регулисаним коритом реке, пешачком стазом, као и новопроектаним улицама и паркинг-просторима. На левој страни обале предвиђена је могућност изградње угоститељског објекта са воденим или парковским окружењем. Постојеће брдо у овом делу простора може да се искористи за шетне и рекреативне стазе као и за спортску дисциплину-слободно пењање. Изнад саобраћајнице Књажевац-Подвис, на уздигнутом пропланку, могућа је изградња хотела са смештајним капацитетима уколико се укаже потреба за тим.

Поред изградње новопроектаних садржаја треба урадити реконструкцију и доградњу постојећих објеката и са новопроектаним објектима заокружити ову целину.

Друга целина се налази у окружењу постојећег отвореног базена „Бањица“. Ту се предвиђа изградња спортског центра (аква-парка) који ће садржати, поред постојећег олимпијског базена „Бањица“ још и отворене базене са различитим атракцијама (дечји базен са дечјим атракцијама, базени за непливаче повезани са воденим тобоганима, тунелима и сличном опремом за разоноду и забаву на води), затворени базен са неопходним просторијама за кориснике базена (гардеробе, санитарни чвор, тушеви, трим-сала, сауна са пратећим просторијама, турско купатило, сала за аеробик, простор за масажу, јасuzzi и слични садржаји) и делом за испливавање на отвореном. Ова целина ће садржати и гардеробе смештене код улаза у аква-парк, свлачионице за спортске екипе, објекте угоститељског карактера (ресторан, кафе-бар, брза храна, продаја сладоледа, новина, сувенира и слично), место за сунчање опремљено лежаљкама и сунцобранима, мокри чвор са тоалетима и тушевима и слични садржаји који ће употпунити рад спортског центра. Да би центар што боље функционисао треба предвидети смештајне капацитете за спортисте који ће, по могућству, бити повезани топлотом везом са спортским објектима. Новопроектани садржаји ће са постојећим садржајима чинити јединствену целину.

На левој обали Сврљишког Тимока треба предвидети локацију ауто-камп и изградњу спортских терена. Лева и десна страна ће бити повезана новопроектаним мостом и тиме ће се заокружити спортско-рекреативни центар „Бањица“.

Дуж регулисаног корита реке, после изградње бране, створиће се услови за формирање терена за спортски риболов између новопроектаног моста и постојећег моста који се налази у првој целини.

Поред овог садржаја треба предвидети и следеће пратеће садржаје:

-Туристички информативни центар;

- Медицинску помоћ;
- Ватрогасну службу;
- Аутобуско стајалиште;
- Паркинг-простор за индивидуална моторна возила, такси-службу и аутобусе

На десној страни прилазног пута спортском комплексу, треба предвидети један туристичко-угоститељски објекат са већим бројем соба и апартмана за смештај посетилаца и пратећим садржајима као и мањи број апартманских вила са истом наменом.

На левој страни локалног пута Књажевац-Подвис предвиђени су такође смештајни капацитети. У продужетку овог простора, према Ргошту предвиђено је лоцирање енергетског блока.

Комуникација унутар комплекса је предвиђена пешачким слободним површинама које могу бити поплочане или затравњене, док је колски саобраћај предвиђен као сервисни који ће опслуживати објекте и спортске терене.

Поред државног пута ИБ -број 35 Ниш – Зајечар, у једном делу простора, дата је могућност за изградњу објеката намењених угоститељству, производном занатству мањег обима које не загађује животну средину, складишта, магацина и сл.

Врло важан део за што боље функционисње ове целине је и пешачко-бициклическа стаза која ће повезивати град са спортско-рекреативним центром. Пешачко-бициклическа стаза ће углавном пратити ножицу насипа регулисаног корита Сврљишког Тимока са мањим одступањем на деловима где то неће бити могуће. Преко реке Сврљишки Тимок предвиђена је мања устава непосредно испод спортско-рекреативног комплекса, која ће повећати површину воденог огледала и тиме побољшати визуелни амбијент комплекса.

Да би цео комплекс визуелно што боље изгледао, потребно је предвидети што више уређених зелених површина које ће имати естетску и заштитну улогу.

Преглед намене површина дат је у следећој табели:

**Табела 1.-Намена површина и површине јавне намене**

р.б.	Врста заузећа	Површина (ha)	Статус земљишта	Учешће (%)
1.	Водно земљиште	13,22.87	јавно	7,92
2	Становање (викенд насеље и остало)	19,21.31	остало	11,50
3	Зеленило (ливаде и приобално зеленило )	22,82.69	остало	13,68
4	Саобраћајнице и паркинг простор	12,81.54	јавно	7,67
5	Железница	0,97.47	јавно	0,58
6	Зграде пословних услуга (земљорадничка задруга)	0,13.11	остало	0,08
7	Црква	0,08.00	јавно	0,05
8	Пољопривредно земљиште	91,35.11	остало	54,70
9	Комплекс базена	4,55.30	остало	2,73

10.	Извориште са велнес центром и угоститељством	1,45.68	јавно	0,87
11.	Угоститељство (барка)	0,37.03	остало	0,22
	Укупно јавно	28,56.00	јавно	17,09
	Укупно остало	138,44.00	остало	82,91
УКУПНО		167,00.00		100,00

6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Циљ измене и допуне Плана детаљне регулације је да се простор у оквиру границе плана покрије планском документацијом и да се јасно одвоји јавно земљиште од осталог земљишта.

План детаљне регулације спортско-рекреационог и здравствено-рехабилитационог центра “Бањица” је основ за издавање локацијских услова ради добијања одобрења за изградњу за све врсте објеката.

Основни задатак плана је да омогући коришћење земљишта које одговара захтевима јавног интереса као и рационално повезивање комуналне мреже.

Овим планом се прописују правила изградње и коришћења земљишта у границама захвата плана.

Овај план треба да побољша квалитет живота у постојећем урбаном простору у складу са просторним могућностима и наменама по Плану детаљне регулације.

Обрадила

\_\_\_\_\_  
дипл.инж.грађ. Летица Михајловић

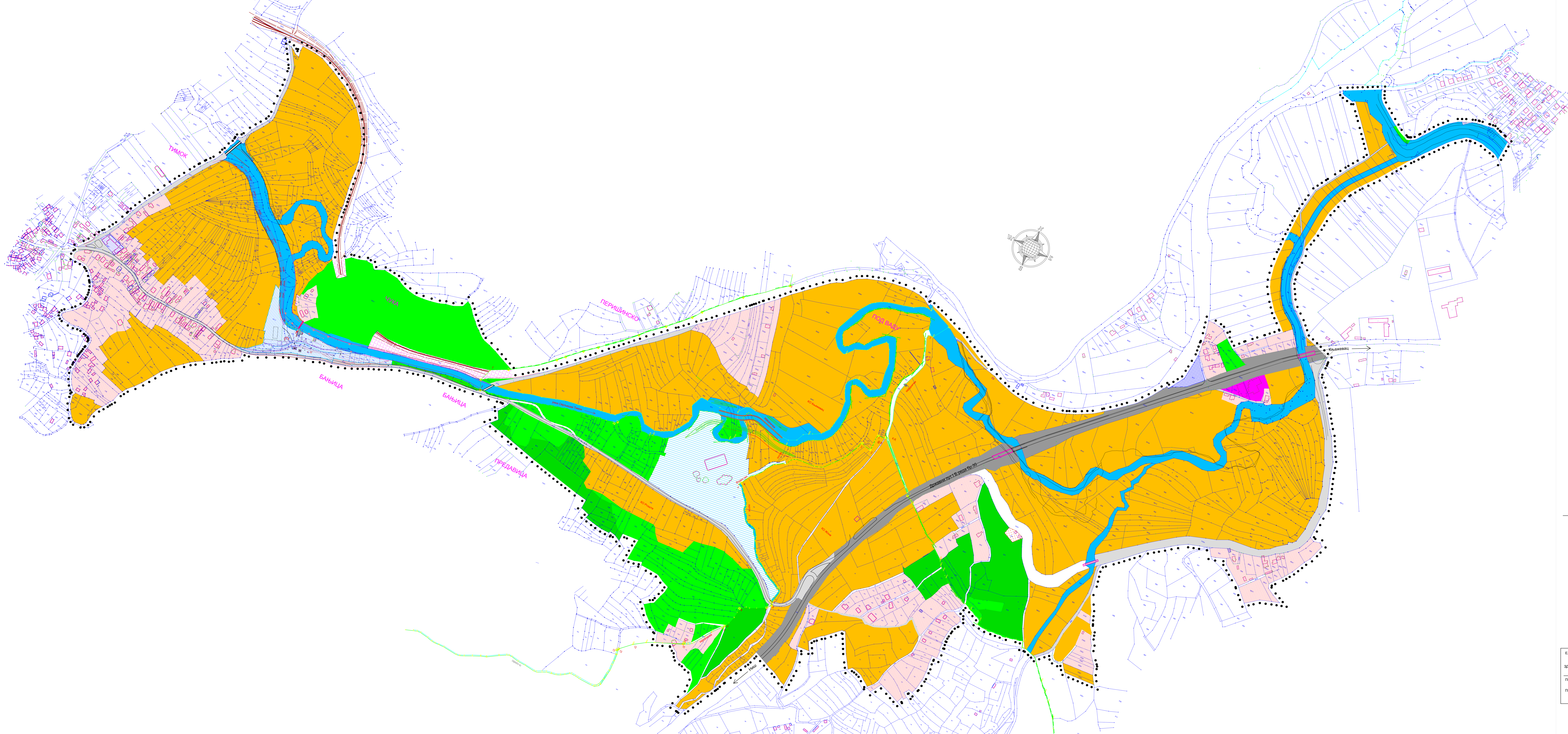
Садржај Раног јавног увида Измене и допуне ПДР-а спортско-рекреационог и здравствено- рехабилитационог центра “Бањица”

Текстуални део

1. Опис границе Измене и допуне ПДР-а
2. Извод из планског документа вишег реда
3. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основних ограничења
4. Општи циљеви израде Плана
5. Планирану претежну намену површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране развијене бруто грађевинске површине
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Графички део

1. Граница плана са претежном наменом површина-----1: 2500



- ЛЕГЕНДА:**
- СТАНОВАЊЕ (индивидуално, индивидуално са пословањем, угоститељство и туризам, комерцијала и сл.)
  - ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ (паша, баша, воћњаци и сл.)
  - ПОСТОЈЕЋИ ПУТ КЊАЖЕВАЦНИШ ДП 16 реда бр. 35 подлога асфалт
  - ПОСТОЈЕЋИ ЛОКАЛНИ ПУТЕВИ подлога асфалт
  - ПОСТОЈЕЋИ АТАРСКИ И НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТЕВИ (мивадом и земљани застор)
  - ВОДOPРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ (Сврљицаи Тимок, Жбска река)
  - УРЕЂЕНО КОРИТО РЕКЕ Сврљицаи Тимок
  - КОМПЛЕКС БАЗЕНА УГОСТИЉСКО-ТУРИСТИЧКИ И ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ
  - УГОСТИЉСТВО СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
  - ЗГРАДА ПОСЛОВИХ УСЛУГА-ЗАДРУЖНИ ДОМ
  - ПОСЛОВАЊЕ (стопаришта, магацини, сервиси, продајни простор и сл.)
  - ПРЖИНО ЗЕМЉИШТЕ
  - ЦРКВА
  - ЗЕЛЕНИЛО (иваде и ниско растље)
  - ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-а  
СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ И  
ЗДРАВСТВЕНО-РЕХАБИЛИТАЦИОНОГ  
ЦЕНТРА "БАЊИЦА"**

**-РАНИ ЈАВНИ УВИД-**

- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ПЛАНА
  - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ

<p><b>ЕЛАБОРАТ</b> ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-а СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНОГ И ЗДРАВСТВЕНО-РЕХАБИЛИТАЦИОНОГ ЦЕНТРА "БАЊИЦА"</p> <p><b>ПРИЛОГ</b> ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА</p>	<p>Општински урбенистички план Општина: Младен Радоковић, д.п.и.г.рб.</p> <p>Урбенистички садржај: Легенда Младен Радоковић, д.п.и.г.рб.</p> <p>в.д. директор: Младен Радоковић, д.п.и.г.рб.</p> <p>Размер: 1 : 2500</p>
--	--

Датум: VI 2022  
Лист: 7