

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-20243-LOC-3/2020
Заводни број: 353-292/2020-V
Датум: 02.10.2020. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Eternal Glory**" ДОО Бања Ковиљача, из Бање Ковиљаче, 28.Славонске дивизије број 14 чији је пуномоћник **Мирослав Павловић** за издавање локацијских услова за адаптацију објекта зграде туризма Хотела "Подриње", на кат.парцели 449/10 КО Бања Ковиљача, спратности **По+Пр+З+Пк**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС, 24/11, 121/12, 42/13 УС, 50/13 УС, 98/13 УС, 132/14 ,145/14,83/2018,31/2019,37/2019 и 9/2020"), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/2011,14/2017 и 4/2019), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 449/10 у КО Бања Ковиљача, површине 1.200 м², за адаптацију објекта зграде туризма Хотела "Подриње", постојећег габарита, категорије објекта В, класификационог броја 121112.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

- Просторни систем 1 (ПС1):комплекс бањског парка са бањским лечилиштем у ужој зони главног центра насеља
- I Зона заштите градитељског наслеђа и зона заштите просторно културно-историјске целине

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Комплекс бањског парка са објектима у функцији туризма тј. лечилиштем подлеже јасно дефинисаним условима заштите културно-историјског наслеђа везаним за културна добра установљеним на подручју ПС1, као и према условима заштите бањско-лечилишне зоне. По питању уређења парка и парка-шуме, отворене просторе одликују изузетне пејзажне вредности и природне карактеристике настале у склопу историјске целине, тако да и ови простори подлежу условима заштите и као такви морају се очувати и унапређивати.
НАМЕНА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА	Просторни систем 1 обухвата комплетну зону непосредне заштите и део појаса уже заштите бањско-лечилишне зоне. Такође, овај комплекс обухвата објекте високог приоритета са становишта вредновања културно-историјског наслеђа, зону бањског парка и парк-шуму. У појасу непосредне заштите бањско-лечилишне зоне налазе се основни здравствени и туристичко-угоститељски садржаји: лечилишни објекат Специјална болница за рехабилитацију” тј. Завод за дископатију и посттреуматска стања, виле Далмација и Херцеговина-стационарни капацитети хотелског типа, сумпорно, гвожђевито и блатно купатило, концертна бањска дворана Кур-салон и блатни канали. У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне који се налази у оквиру ПС1 јављају се садржаји који допуњују основне бањске садржаје: хотели Гучево и Подриње, угоститељски објекти као нпр. кафана Три чесме, зграда Санаторијума, виле Босна и Ковиљача, као и споменик борцима палим у Другом светском рату у парк-шуми. Највећа је заступљеност зелених отворених површина у виду уређеног парка и парка-шуме који заокружују једну целину са основном, бањско-лечилишном функцијом.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	Према условима заштите бањско-лечилишних капацитета у ПС1 постоји појас непосредне и уже заштите бањско-лечилишне зоне. У појасу непосредне заштите бањско-лечилишне зоне су смештени основни бањски објекти који искључиво могу да имају здравствено-лечилишну функцију. У појасу уже заштите бањско-лечилишне зоне могу се лоцирати туристичко-

	<p>угоститељски, спортски, здравствени и други услужни објекти који су пратећи уз основне бањске, са којима се допуњују, без међусобног ометања функције и заштите.</p> <p>У погледу заштите културно-историјског наслеђа, донета је Одлука о проглашењу комплекса Бање Ковиљаче за културно добро (бр. 06-16/89 од 23.6.1989., Службени лист СО Лозница бр. 3/89) који чине извори лековите воде, значајни и вредни објекти, бањски парк са пратећим садржајима, парк-шума на падини Гучева из 19. и 20. века: Сумпорно купатило (1907.год), Вила Ковиљачаа (1907.год), Вила Босна (1907.год), хотел Подриње (изграђен 1910.год, обновљен 1980.год), Управна зграда (1910.год), хотел Далмација (1920.год), Блатно купатило (1920.год), Кур-салон (1932.год) и Парк Бање Ковиљаче подигнут по узору на класичне европске паркове (1989-1930.год).</p> <p>Завод за заштиту споменика културе из Ваљева је идентификовао прву тј. ужу (централну) зону заштите која обухвата просторну културно-историјску целину-парк са бањским леčiliштем, утврђеним за непокретно културно добро. У овој зони, грађевине са споменичким вредностима подлежу третману примене детаљних конзерваторских мера заштите и услова које одређује надлежни Завод за заштиту споменика културе.</p> <p>Поред 1. зоне заштите, ПС1 обухвата и простор у 4.-тој зони заштите који представља зону заштићене околине тј. контактни простор везан за визуелно јединство неизграђеног и изграђеног простора. То се, у оквиру ПС1, односи, пре свега, на простор познат као Мало Гучево, где се налази зграда Санаторијума за ратну сирочад (данас део лозничке болнице). У циљу заштите и уређења предела и културног и природног наслеђа Бање Ковиљаче, у назначеним зонама заштите, надлежни заводи за заштиту споменика културе и природе издају услове и дефинишу мере заштите као и потребу израде неопходне документације.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	<p>Уређење слободних површина мора се вршити у складу са условима надлежне службе заштите.</p> <p>За предузимање било каквих радова који могу посредно или непосредно проузроковати промену изгледа и особености природног наслеђа, зелених отворених површина, стаза и пратећих елемената уређења парковских површина (као нпр. сеча постојећих и садња нових врста) могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног завода за заштиту.</p>
ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	<p>Интервенције на постојећим објектима морају се вршити према условима које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе.</p> <p>За предузимање било каквих радњи на културном добру које могу посредно или непосредно проузроковати промену облика, изгледа или особености (градња и реконструкција објеката), могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.</p>
ИЗГРАДЊА НОВИХ И ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА	Према условима које прописује надлежни завод за заштиту.
ПРОМЕНЕ НА ОБЈЕКТИМА КОЈЕ СЕ СТРОГО ЗАБРАЊУЈУ	Забрањује се употреба и коришћење културног добра у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом, значајем или на начин који може довести до оштећења културног добра. Забрањује се раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање или било који други радови који могу нарушити својство културног добра.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	За I зону заштите по условима Завода за заштиту споменика културе, неопходно је урадити Програм заштите, ревитализације и уређења простора културних добара.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу за адаптацију објекта зграде туризма Хотела "Подриње", на кат.парцели 449/10 КО Бања Ковиљача, спратности По+Пр+3+Пк урађен од стране "Капитал градња" Лозница (Одговорни пројектант ИДР Јелена Грујић, дипл. инж.арх., број лиценце 300 П285 17), 5/2020, септембар 2020. године.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ "ВАЉЕВО" у ВАЉЕВУ

Услове за предузимање мера техничке заштите и других радова на адаптацији објекта зграде туризма Хотела "Подриње", на кат.парцели 449/10 КО Бања Ковиљача

Мере техничке заштите и друге радове извести на основу следећих услова:

- могуће је предузимање радова у етеријеру који ће обезбедити већи комфор корисника и бољу функционалност целокупног објекта, а у складу са потребама савременог човека;
- у приземљу, у улазном холу, задржати зид од фасадне опеке са овалним застакљеним отвором, и обезбедити адекватно место за пригодан омаж архитекти Михајлу Митровићу (на пример на галерији видљивој из хола);
- овај објекат својом наменом, која мора да буде прилагођена данашњим условима живота, захтева све савремене инсталације, те их треба извести неупадљиво тако да не нарушавају изглед овог објекта;
- све радове извести квалитетно и у складу са важећим стандардима, прописима и нормативима за дате радове;
- у току извођења радова могуће је заузеће јавне површине за потребе градилишта;
- пројекат и техничка документација морају бити израђени на основу издатих услова за предузимање мера техничке заштите.

Комплекс Бање Ковиљаче сврстава се у најзначајније очуване специфичне бањске насеобине у Србији, које су коришћене од античких времена до данас. Концепт урбане форме Ковиљаче пример је успешне симбиозе изграђене средине и природних елемената.

Организована изградња и уређење Бање Ковиљаче започети су 1902. године, када је планиран парк са јавним грађевинама постављеним на његовом ободу. Архитекти Министарства грађевина Владимир М. Поповић и Драгутин Маслаћ формирали су јединствену просторну целину са централним радијално решеним парком са базеном са водоскоком у средини, од кога се шире стазе на чијим крајевима су изграђена најзначајнија бањска здања. На западу су према њиховим плановима, у периоду од 1904. до 1912. године, изведене зграде Управе Бање, виле Ковиљача и Босна и хотел Подриње по угледу на европска бањска здања, без претензија да буду репрезентативне и луксузне, једноставне у избору архитектонског израза.

Крајем седамдесетих година 20. века реконструкција и доградња хотела Подриње изведене су према пројекту арх. Михајла Митровића (1922-2018), професора Унивезитета у Београду. Модерна, структуралистичка слојевитост композиције оживљена је реминисценцијама на традиционалну архитектуру области Подриња, као и експресионизам видљив у наглашеном завршном скулпторално решеном кровном надзиту. Композициона целовитост и ритмичност фасадних решења подељена је на више акцентованих места: наглашену бетонску хоризонталну поделу улазне партије, истакнуте бетонске конзоле са светилкама, колористички контраст опеке, дрвета и бетона, а засновано на принципима органске архитектуре усађене у природно окружење. У решавању ентеријера јавних простора хотелског садржаја ауторски приступ заснован је на синтези ликовних уметности: примени контраста материјала, овалних отвора на зидовима од опеке, различитих светлосних тела, кружним степеништима. Сведено решење мањих простора соба за смештај гостију условљено је императивом социјалистичке скромности без видљивог луксуза.

Зграда Хотела Подриње у Бањи Ковиљачи налази се у оквиру непокретног културног добра „Комплекс Бање Ковиљаче“ утврђеног за просторно културно-историјску целину (Службени лист Општине Лозница 3/89), а што је правни основ примене одредби Закона о културним добрима и надлежности ове установе заштите као имаоца јавних овлашћења.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛ. 145. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА

- Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС", број 73/2019).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови Завода за заштиту споменика културе "Ваљево" у Ваљеву од 01.10.2020. године,
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат уради у складу са локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења решења по чл. 145. Закона, издат у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, надлежној служби ради објављивања на интернет старници Града Лознице (www.loznica.rs), електронски кроз ЦИС и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице електронским путем кроз ЦЕОП, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељења.

ОБРАДИО:

Биљана Илић,
дипл.простор.план.

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић, дипл.простор.план.

