

Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
Градска управа Лозница
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирање
Број: ROP-LOZ-1251-LOCH-2/2019
Заводни број: 353-50/2019-V
Датум: 06.03.2019. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Лозница, поступајући по захтеву **Специјалне болнице за рехабилитацију "Бања Ковиљача" из Бање Ковиљаче, чији је пуномоћник Лазар Денда из Београда за издавање локацијских услова за адаптацију и реконструкцију постојећег објекта "Вила Босна" у Бањи Ковиљачи на КП 449/9 у КО Бања Ковиљача**, на основу члана 8ђ. 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 и 83/2018"), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/15, 96/16 и 120/17) и Плана генералне регулације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лозница", број 4/2011 и 14/2017), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 449/9 у КО Бања Ковиљача, површине 578 м², за адаптацију и реконструкцију постојећег објекта "Вила Босна" у Бањи Ковиљачи, категорије објекта В, класификационог броја 121112.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

- претежна намена: објекат виле под заштитом; допунска намена: угоститељство, туризам,
- зона: (ПС1) - непосредна зона заштите бањско-лечилишне зоне; граница 1. Зоне заштите градитељског наслеђа,
- интервенције на постојећим објектима: адаптација и реконструкција објекта.

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	Интервенције на постојећим објектима морају се вршити према условима које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе. За предузимање било каквих радњи на културном добру које могу посредно или непосредно проузроковати промену облика, изгледа или особености (градња и реконструкција објекта), могу се вршити уз мишљење и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.
--	---

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за адаптацију и реконструкцију постојећег објекта "Вила Босна" у Бањи Ковиљачи на КП 449/9 у КО Бања Ковиљача урађен од стране Студио за пројектовање, инжењеринг и консалтинг "Ларк", Београд, Стевана Марковића број 8, број техничке документације 03-0-ИДР/19, фебруар 2019. године.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ "ВАЉЕВО"

- Услови Завода за заштиту споменика културе "Ваљево" од 06.03.2019. године

Услове за предузимање мера техничке заштите и других радова на адаптацији и реконструкцији објекта Вила Босна на кат.пар.бр.: 449/9 КО Бања Ковиљача у парку Бање Ковиљаче

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

- Дозвољавају се радови на адаптацији и реконструкцији објекта Вила Босна на кат. пар. бр.: 449/9 КО Бања Ковиљча у парку Бање Ковиљаче којима ће се објекат обновити и вратити у функцију у складу са ранијом наменом у оквиру постојећег габарита и волумена.
- Задржава се ранија функција Виле Босне која је бањским гостима пружала смештајне капацитете.
- Дозвољава се унапређење и осавремењавање услуге смештаја за бањске госте у објекту Вила Босна у складу са законским оквирима за ову врсту услуге, савременим правилима, прописима и трендовима на начин којим се неће угрозити споменичке карактеристике овог вредног објекта.
- Дозвољава се санација и замена оштећене кровне конструкције - новом. Дотрајали бибер цреп, двоструко покривање се може заменити новим класичним бибер црепом којисе поставља двоструко. Изглед крова и пад кровних равни се задржава и изводи према постојећем стању. Могуће је поставити савремене хидро и термоизолационе слојеве у кровној равни. Лимарске опшивке извести у свему према постојећим.
- Нови конструктивни елементи који се уводе ради статичке стабилности и безбедности објекта и корисника морају се изводити као сакривени у нивоу међуспратних конструкција и (или) у маси носећих зидова.
- Сви архитектонски елементи се задржавају у изворном изгледу са посебном пажњом водећи рачуна да се врати ранији изглед уз минималне интервенције.
- Дрвена фасадна столарија која је оштећена се поправља, репарира и финално обрађује на начин којим ће јој се вратити ранији изглед. Уколико је фасадна столарија до те мере дотрајала, да се не може поправити, дозвољава се њена замена новом дрвеном фасадном столаријом која се израђује у свему према постојећој. Боју, тон и финалну обраду фасадне столарије ће одредити стручно лице Завода на лицу места. Не дозвољава се употреба пвц профила или металне браварије за израду фасадне столарије.
- Сва фасадна пластика, распоред, динамика, укрси, отвори и елементи који су у стабилном стању се задржавају обнављају и поправљају ради враћања ранијег изгледа фасада Виле Босне.
- Пре демонтаже, оштећене малтерске пластике узети калупе и отиске за све профиле венаца и украсе који ће се извести од новог репаратурног малтера на кречној бази.
- На пажљив начин скидањем слојева фасаде утврдити тонове првобитне фасаде.
- Дозвољава се обијање и демонтажа дотрајалог и оштећеног фасадног и унутрашњег малтера који се подкључио, од дејства атмосферилија побуђао и на додир се круни. Такав малтер обити, циглу до здравог очистити и оставити да се зидови исуше. Након сушења извршити консолидацију подлоге и малтерисање готовим, репаратурним, исушивим, кречним малтерима намењеним за санацију и обнову споменика културе, угрожених дејством влаге.
- Минералним финим, паропропусним малтерома за реновирање и изједначавање површина на кречној основи извршити малтерисање комплет фасадних површина након што се темељни малтер довољно осушио.
- Након што се сав малтер осуши извести припремне радове за наношење фасадне боје која се изводи као равна и глатка од једнокомпонентне силикатне боје постојане на временске утицаје.
- Тонове ће на лицу места одредити стручно лице Завода за заштиту споменика културе Ваљево.
- Не дозвољава се постављање термоизолационе фасаде као ни постављање прскане или паране фасадне масе.
- Дозвољава се адаптација ентеријера али се не дозвољава укидање основних комуникационих веза.
- Сви сачувани аутентични ентеријерски детаљи: на зидовима, подне плочице, облоге степеништа, ограде од кованог гвожђа, дрвени рукохвати, гипсани украси се задржавају и могу се поправити, репарирати и обновити.
- Дозвољава се замена дотрајалих инсталација новим које се изводе у складу са адаптираном и осавремењеном наменом а који се постављају према важећим прописима и правилима. Нове инсталације ни на који начин не смеју да наруже постојећи ентеријер или да оштете постојеће украсе, облоге и елементе који се задржавају.

- Унапређење термичких карактеристика објекта спровести постављањем термоизолационих слојева у нивоу таванског простора и у нивоу подне конструкције приземља.

Служба заштите је пошла од чињенице да је Вила Босна у Парку једна од само неколико објеката који су сачувани у свом аутентичном изгледу, како екстеријера, тако и ентеријера. Из тих разлога служба заштите има обавезу да овај објекат кроз адаптацију и осавременавање раније намене сачува у аутентичном облику, тако да су ови услови усмерени ка том циљу.

Предметни објекат налази се у оквиру културног добра просторно – културно историјске целине – комплекса Бање Ковиљаче, утврђеног одлуком СО Лозница бр. 06- 16/89 од дана 23.06.1989. год. (Сл. Лист Општине Лозница бр.3 од 26.06.1989.), а што је правни основ примене одредби Закона о културним добрима и надлежности ове установе заштите као имаоца јавних овлашћења.

НАПОМЕНА: Пројектант је у обавези да пре постављања пројекта у оквиру обједињене процедуре исти достави Заводу на сагласност.

ПРОТИВПОЖАРНИ УСЛОВИ

- Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, 09.33 број 217-2650/19-1 од 05.03.2019. године.

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 72/2018).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови Завод за заштиту споменика културе "Ваљево" , од 06.03.2019.године,
- Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 09.33 број 217-2650/19-1 од 05.03.2019. године,
- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

- Пројектант је у обавези да пре постављања пројекта у оквиру обједињене процедуре исти достави Заводу на сагласност (Завод за заштиту споменика културе "Ваљево" у Ваљеву).
- Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара (МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу).

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 грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, 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.