Република Србија

ГРАД ЛОЗНИЦА

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за планирање и изградњу

Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања

Број предмета: **ROP-LOZ-11106-LOCA-9/23**

Заводни број: **353-89/2023-V**

Датум: **05.04.2023.године**

Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по захтеву **"Estate Glory" ДОО из Бање Ковиљаче, за измену локацијских услова број ROP-LOZ-11106-LOC-1/21 од 12.05.2021. године за реконструкцију и адаптацију хотела "Подриње"и прикључни гасовод и МРС на к.п. 449/10 КО Бања Ковиљача**, на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлукаУС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/15, 115/20), Правилника о поступку спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 68/19) и Плана генералне регуације за насељено место Бања Ковиљача ("Службени лист града Лознице", број 4/11, 14/17 и 4/19), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 449/10 КО Бања Ковиљача, у површини од 1200,00 м^2, за реконструкцију и адаптацију хотела "Подриње" и прикључни гасовод и МРС , спратности По+Пр+3+Пк, укупну БП 4860,00 м^2, категорија објекта В, класификациони број 121112.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију и адаптацију хотела "Подриње", спратности По+Пр+3+Пк на к.п. број 449/10 КО Бања

Ковиљача, урађен је од стране "Архитект Про" ДОО из Врњачке Бање, под бројем ИДР 50-055/22-0 и 22-1 из марта 2023. године.

Саставни део Локацијских услова је Идејно решење за изградњу прикључног гасовода и МРС на к.п. број 449/10 КО Бања Ковиљача, урађен је од стране ИД "М Супервисинг" из Лознице, под бројем Г-07-02/23 и БУ-08-02/23 из фебруара 2023. године.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

PRAVILA UREĐENJA	Kompleks banjskog parka sa objektima u funkciji turizma podleže jasno definisanim uslovima zaštite kulturno-istorijskog nasleđa vezanim za kulturna dobra ustanovljenim na području PS1, kao i prema uslovima zaštite banjsko-lečilišne zone. Po pitanju uređenja parka i parka-šume, otvorene prostore odlikuju izuzetne pejzažne vrednosti i prirodne karakteristike nastale u sklopu istorijske celine, tako da i ovi prostori podležu uslovima zaštite i kao takvi moraju se očuvati i unaprđivati.
NAMENA OBJEKATA I POVRŠINA	Prostorni sistem 1 obuhvata kompletnu zonu neposredne zaštite i deo pojasa uže zaštite banjsko-lečilišne zone. Takođe, ovaj kompleks obuhvata objekte visokog prioriteta sa stanovišta vrednovanja kulturno-istorijskog nasleđa, zonu banjskog parka i parkšumu. U pojasu neposredne zaštite banjsko-lečilišne zone nalaze se osnovni zdravstveni i turističko-ugostiteljski sadržaji: lečilišni objekat Specijalna bolnica za rehabilitaciju tj. Zavod za diskopatiju i postreumatska stanja, vile Dalmacija i Hercegovina-stacionarni kapaciteti hotelskog tipa, sumporno, gvožeevito i blatno kupatilo, koncertna banjska dvorana Kur-salon i blatni kanali. U pojasu uže zaštite banjsko-lečilišne zone koji se nalazi u okviru PS1 javljaju se sadržaji koji dopunjuju osnovne banjske sadržaje: hoteli Gučevo i Podrinje, ugostiteljski objekti kao npr. kafana Tri česme, zgrada Sanatorijuma, vile Bosna i Koviljača, kao i spomenik borcima palim u Drugom svetskom ratu u park-šumi. Najveća je zastupljenost zelenih otvorenih površina u vidu uređenog parka i parka-šume koji zaokružuju jednu celinu sa osnovnom, banjsko-lečilišnom funkcijom.
USLOVI ZAŠTITE	Prema uslovima zaštite banjsko-lečilišnih kapaciteta u PS1 postoji pojas neposredne i uže zaštite banjsko-lečilišne zone. U pojasu neposredne zaštite banjsko-lečilišne zone su smešteni osnovni banjski objekti koji isključivo mogu da imaju zdravstveno-lečilišnu funkciju. U pojasu uže zaštite banjsko-lečilišne zone mogu se locirati turističko-ugostiteljski, sportski, zdravstveni i drugi uslužni objekti koji su prateći uz osnovne banjske, sa kojima se dopunjuju, bez međusobnog ometanja funkcije i zaštite. U pogledu zaštite kulturno-istorijskog nasleđa, doneta je Odluka o proglašenju kompleksa Banje Koviljače za kulturno dobro (br. 06-16/89 od 23.6.1989., Službeni list SO Loznica br. 3/89) koji

	čine izvori lekovite vode, značajni i vredni objekti, banjski park sa pratećim sadržajima, park-šuma na padini Gučeva iz 19. i 20. veka: Sumporno kupatilo (1907.god), Vila Koviljača (1907.god), Vila Bosna (1907.god), hotel Podrinje (izgra|en 1910.god, obnovljen 1980.god), Upravna zgrada (1910.god), hotel Dalmacija (1920.god), Blatno kupatilo (1920.god), Kur-salon (1932.god) i Park Banje Koviljače podignut po uzoru na klasične evropske parkove (1989-1930.god). Zavod za zaštitu spomenika kulture iz Valjeva je identifikovao prvu tj. užu (centralnu) zonu zštite koja obuhvata prostornu kulturno-istorijsku celinu-park sa banjskim lečilištem, utvrđenim za nepokretno kulturno dobro. U ovoj zoni, građevine sa spomeničkim vrednostima podležu tretmanu primene detaljnih konzervatorskih mera zaštite i uslova koje određuje nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture. Pored 1. zone zaštite, PS1 obuhvata i prostor u 4.-toj zoni zaštite koji predstavlja zonu zaštićene okoline tj. kontaktni prostor vezan za vizuelno jedinstvo neizgrađenog i izgrađenog prostora. To se, u okviru PS1, odnosi, pre svega, na prostor poznat kao Malo Gučevo, gde se nalazi zgrada Sanatorijuma za ratnu siročad (danas deo lozničke bolnice). U cilju zaštite i uređenja predela i kulturnog i prirodnog nasle|a Banje Koviljače, u naznačenim zonama zaštite, nadležni zavodi za zaštitu spomenika kulture i prirode izdaju uslove i definišu mere zaštite kao i potrebu izrade neophodne dokumentacije.
UREĐENJE SLOBODNIH POVRŠINA	Uređenje slobodnih površina mora se vršiti u skladu sa uslovima nadležne službe zaštite. Za preduzimanje bilo kakvih radova koji mogu posredno ili neposredno prouzrokovati promenu izgleda i osobenosti prirodnog nasle|a, zelenih otvorenih površina, staza i pratećih elemenata uređenja parkovskih površina (kao npr. seča postojećih i sadnja novih vrsta) mogu se vršiti uz mišljenje i saglasnost nadležnog zavoda za zštitu.
INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA	Intervencije na postojećim objektima moraju se vršiti prema uslovima koje propisuje nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture. Za preduzimanje bilo kakvih radnji na kulturnom dobru koje mogu posredno ili neposredno prouzrokovati promenu oblika, izgleda ili osobenosti (gradnja i rekonstrukcija objekata), mogu se vršiti uz mišljenje i saglasnost nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.
IZGRADNJA NOVIH I POMOĆNIH OBJEKATA	Prema uslovima koje propisuje nadležni zavod za zaštitu.
PROMENE NA OBJEKTIMA KOJE SE	Zabranjuje se upotreba i korišćenje kulturnog dobra u svrhe koje nisu u skladu sa njegovom prirodom, namenom, značajem ili na način koji može dovesti do oštećenja kulturnog dobra.

STROGO ZABRANJUJU	Zabranjuje se raskopavanje, rušenje, prepravljanje, preziđivanje, prerađivanje ili bilo koji drugi radovi koji mogu narušiti svojstvo kulturnog dobra.
POSEBNI USLOVI	Za I zonu zaštite po uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture, neophodno je uraditi Program zaštite, revitalizacije i uređenja prostora kulturnih dobara.

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

Идејни пројекат урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 72/18).

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 20700-8177-/1-21 од 28.04.2021. године и Уговору број 20700-8177-/1-21-UGP од 28.04.2021. године.

ВОДОВОД

Према условима ЈП "Вовод и канализација" Лозница, број 90/527 од 10.05.2021. године.

ГАСНА МРЕЖА

Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-452/21 од 27.04.2021. године.

Обавештење "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-680/22 од 07.02.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Планирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према условима "Телеком Србија" И.Ј. Шабац, број А332-189386/1 од 10.05.2021. године.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА "ВАЉЕВО" У ВАЉЕВУ

Према условима од 06.05.2021. године.

Према измени услова од 21.07.2022. године.

Сагласност од 02.03.2023. године.

УСЛОВИ ЗА БЕЗБЕДНО ПОСТАВЉАЊЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈЕ

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-2901/23-1 од 03.04.2023. године.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-2900/23-1 од 03.04.2023. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА

- ЈП "Лозница развој" из Лознице.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

-Услови ЈП"Водовод и канализација" Лозница, број 90/527 од 10.05.2021. године.

-Услови "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, број 20700-8177-/1-21 од 28.04.2021. године и Уговор број 20700-8177-/1-21-UGP од 28.04.2021. године.

-Услови "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-452/21 од 27.04.2021. године.

-Обавештење "Лозница-гас" ДОО Лозница, број LG-680/22 од 07.02.2023. године.

-"Телеком Србија" Београд, број А332-189386/1 од 10.05.2021. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-2901/23-1 од 03.04.2023. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-2900/23-1 од 03.04.2023. године.

- Услови Завода за заштиту споменика културе "Ваљево" из Ваљева од 06.05.2021. године.

- Измена услова Завода за заштиту споменика културе "Ваљево" из Ваљева од 27.07.2022. године.

- Сагласност Завода за заштиту споменика културе "Ваљево" из Ваљева од 02.03.2023. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

"Estate Glory" ДОО из Бање Ковиљаче је у обавези да приложити доказ о уплати за издавање локацијских услова у износу од 20.000,00 динара на рачун Града Лознице број 840-742 341843-24, позив на број 18-059 модел 97.

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

На пројекат за извођење прибавља се сагласност од стране органа надлежног за послове заштите од пожара.

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

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, имаоцима јавних овлашћења и надлежном ради објављивања на интернету кроз ЦИС.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова.

ОБРАДИЛА

Мирјана Матовић Марковић,

дипл.простор. план.

ШЕФ ОДСЕКА НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ.

Владан Трипковић, дипл.простор