


# OBRAZAC

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><u>Sekretarijat za uređenje prostora</u></p> <p><u>Broj: 07-014/20-280</u></p> <p><u>Datum: 30.07.2020.</u></p>	 <p>Crna Gora O P Š T I N A B A R</p>
2	<p>Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar, postupajući po zahtjevu <b>Dreković Lejle iz Bara</b>, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (»Sl. List CG« br. 87/18, 28/19 i 75/19) i člana 102, st.3, Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. List CG« br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19) izdaje:</p>	
3	<p align="center"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima, na katastarskoj parceli broj 1479 KO Stari Bar, Opština Bar.</p> <p><b>Napomena:</b> Konačna lokacija kat. parcele na kojoj se gradi odnosno rekonstruiše objekat će se odrediti u fazi izrade glavnog projekta, a nakon izrade Elaborata parcelacije od strane licencirane geodetske organizacije koja posjeduje licencu izdatu od strane nadležnog organa.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b></p>	<p><b><u>Dreković Lejla</u></b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE:</b></p> <p>Analizom dokumentacije Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatovano je da se katastarska parcela broj 1479 KO Stari Bar, nalazi u granicama kulturnog dobra "Stari grad Bar" te kao takva podliježe mjerama i režimu zaštite definisanim Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.</p> <p>Terenskim obilaskom, naprednoj parceli, je evidentiran jedan objekat u lošem, ruševnom stanju. On pripada nizu kuća u Čaršiji I nalazi se na uglu tog dijela niza. Zbog te činjenice, nepravilne je osnove, na terenu pod nagibom. Sagledivo je da je spratnost objekta bila P+1. Od krovnog pokrivača i krovne konstrukcije nema sačuvanih elemenata. Ulična fasada je omalterisana, iako vidno oštećena. Na njoj se nalazi prilazno stepenište, ulazna vrata i dva prozora po spratu, sa drvenom bravarijom. Na južnoj fasadi se nalaze dva manje otvora sa kamenim okoprozornicima. Od te fasade se nastavlja kamena međa sa betonskim portalom. Unutrašnjost dvorišta I objekta je zapuštena I obrasla vegetacijom. Okruženje je izgrađeno objektima različitih spratnosti I namjena.</p>	

7	<b>PLANIRANO STANJE:</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije:</b>
	<p>Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za potreba izrade Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, utvrđeno je da se za predmetno područje navodi sledeće:</p> <p>U zoni zaštićene okoline ne odobrava se bilo kakva gradnja koja može uticati na naslijeđene vrijednosti kulturnog dobra, odnosno, koja može ugroziti njegov integritet ili vizuelni identitet.</p> <p>U zaštićenj okolini kulturnog dobra ograničiti gradnju na minimum, a sve intervencije treba planirati u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, na način da ne ugrožavaju kulturne vrijednosti i vizuelni identitet kulturnog dobra. Za svaku obnovu starih objekata i gradnju novih, trajnih i privremenih, potrebni su konzervatorski uslovi i izrada konzervatorskog projekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzervatorske mjere sanacije objekta potrebno je bazirati na predhodno sprovedenim istraživanjima predmetnog objekta. To podrazumijeva analizu dokumentacije o kulturnom dobru i predmetnom objektu (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura...);</li> <li>• Sačuvati postojeću spratnost, gabarite i volumen objekta;</li> <li>• Potrebno je zadržati visinu krovnog vijenca, visinu i nagib krovnih ravni, a sve u skladu sa rezultatima istraživanja. Za krovni pokrivač koristiti tiglu kanalicu;</li> <li>• Konzervatorskih projektom predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd., koji neće umanjiti vrijednost kulturnog dobra i njegove neposredne okoline, već iste naprijediti;</li> <li>• Na fasadama objekta predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe koristeći tradicionalne vještine, tehnike i zanate;</li> <li>• Zadržati postojeću dipoziciju otvora na fasadi, posebno na uličnoj fasadi;</li> <li>• Predvidjeti sanaciju fasade tako što će se postojeći malterni sloj obiti, a za završnu fasadnu obradu prezentovati izvornu kamenu fasadu , ukoliko je kamen zadovoljavajućeg kvaliteta.</li> <li>• U slučaju zadržavanja kamene fadae, fuge je neophodno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fadase;</li> <li>• Moguće je predvidjeti plitke nadstrešnice od metala, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata od materijala kao što je kovano gvožđe, a sve po uzoru na dekorativne elemente karakteristične za starobarsku čaršiju;</li> <li>• Sačuvati kamenu ogradu na južnoj fasadi i prilagoditi betonski portal njoj i objektu;</li> <li>• Osvjetljenje objekta planirati na način da rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom, ne smiju umanjiti vrijednosti kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline. Rasvjetna tijela adekvatno pozicionirati u prostoru radi kvalitetnog osvjetljavanja volumena objekta a sve u cilju uklapanja u prirodan karakter ovog prostora i kreiranja prijatnog ambijenta.</li> </ul>
7.2.	<b>Pravila parcelacije:</b>
	Lokaciju čini postojeći objekat sa okućnicom na katastarskoj parceli broj 1479 KO Stari Bar, evidentiran u LN 311 KO Stari Bar – prepis.
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:</b>
	/



8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:</b>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14).</p> <p>Zbog izražene seizmičnosti područja statiku računati na IX stepen MCS skale.</p>
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:</b>
	<p>Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05, »Sl. list CG«, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 75/18), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.</p>
10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:</b>
	/
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE:</b>
	<p>Obaveza investitora ugrađuje se u urbanističko-tehničke uslove.</p> <p>Poštovati Zakon o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list CG«, br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017) tj. 3. Slučajna otkrića: Član 87, u kojima se navode obaveze pronalazača, kao i Član 88 – obeveze Uprave i investitora.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi sva potrebna istraživanja, detaljno analizirati dokumentaciju o starobarskoj Čarišiji (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna i planska dokumentacija, literatura, materijalni tragovi...). takođe, ukoliko se procijeni potrebnim, predvidjeti sprovođenje odgovarajućih arheoloških istraživanja, u svrhu dobijanja dodatnih podataka potrebnih za izradu projektne dokumentacije. Na osnovu dobijenih relevantnih podataka pristupiti izradi projektne dokumentacije;</li> <li>• Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (»Sl. list CG«, br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara donijelo Ministarstvo kulture;</li> <li>• Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, »Sl. list CG«, br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, »Sl. list CG«, br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara;</li> <li>• Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata;</li> </ul> <p>Sastavni dio ovih uslova je i Rješenje broj UP/I -03-197/2020-2 od 15.07.2020.godine od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p>
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:</b>
	Poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup lica



	smanjene pokretljivosti (»Sl.list CG«, br. 48/13).
13	<b>USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE:</b> /
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:</b> /
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:</b> /
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA:</b> /
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:</b>
	<b><u>Elektroenergetska infrastruktura:</u></b> Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke CEDIS-a i to: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV.</li> </ul> Tehničke preporuke dostupne su na sajtu CEDIS-a. Investitor je obavezan da od CEDIS-a pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu:</b> /
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:</b> U svemu prema uslovima koje odredi organ nadležan za poslove saobraćaja.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi:</b>
	<b><u>Elektronska komunikacija:</u></b> Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane</li> </ul>



opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Pored navedenog upućuje se na relevantne sajtove:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;

- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i

- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Navodi se obaveza investitora o poštovanju propisa koji se odnose se na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

18

**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:**

Pridržavati se odredbi Zakona o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br. 28/11).

19

**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističkih parcela:

/

Površina urbanističkih parcela:

/

Maksimalni indeks zauzetosti:

/

Maksimalni indeks izgrađenosti:

/

Bruto građevinska površina objekata (max BGP):

/

Maksimalna spratnost objekata:

/

Maksimalna visinska kota objekta:

/

Uslovi za postojeće objekte:


/

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

/

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna

**Smjernice iz poglavlja 7.1**

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:	/
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Pomoćnik sekretara Darinka Maritnović Milošević spec.sci.arh.
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Pomoćnik sekretara Darinka Maritnović Milošević spec.sci.arh.
24	 <p><b>M.P.</b> <b>Sekretar</b> Nikoleta Pavićević spec.sci.arh. <i>N. Pavićević</i></p>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b> 
25	<b>PRILOZI:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> <li>- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I - 03-197/2020-2 od 15.07.2020.</li> </ul>	

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BAR

Broj: 102-956-9106/2020

Datum: 17.06.2020.

KO: STARI BAR

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 311 - PREPIS

## Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
1479		6 367	17/09/2019	STARI BAR	Dvorište POKLON		183	0.00
1479	1		17/09/2019	STARI BAR	Porodična stambena zgrada POKLON		64	0.00
Ukupno							247	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1412993227994	DREKOVIĆ ENVER LEJLA SUTOMORE MIROŠICA 2 Bar	Svojina	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1479	1	Porodična stambena zgrada POKLON	930	P1 64	/
1479	1	Stambeni prostor POKLON 1	1	P 50	Svojina DREKOVIĆ ENVER LEJLA 1/1 1412993227994 SUTOMORE MIROŠICA 2 Bar
1479	1	Poslovni prostor POKLON 1	2	P1 50	Svojina DREKOVIĆ ENVER LEJLA 1/1 1412993227994 SUTOMORE MIROŠICA 2 Bar

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1479			1	Dvorište	04/06/2018 12:51	Zabilježba statusa nepokretno kulturno dobro

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1479		1		1	Porodična stambena zgrada	0-1/06/2018 12:51	Zabiljezba statusa nepokretno kulturno dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BAR  
Broj: 460-DJ-959/2020  
Datum: 16.06.2020.



Katastarska opština: STARI BAR  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 1  
Parcela: 1479

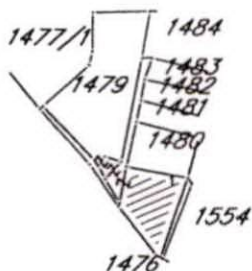
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
661  
700  
6  
594  
100

4  
661  
700  
6  
594  
200



4  
661  
600  
6  
594  
100

4  
661  
600  
6  
594  
200





Broj: UP/I-03-197/2020-2

Cetinje, 15.07.2020. godine

Daca

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora - Opština Bar, akt broj UP/I-03-197/2020 od 30.06.2020.godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za izgradnju/rekonstrukciju objekta na kat. parceli broj 1479, KO Stari Bar, Opština Bar, na osnovu čl.102 stav 2 i stav 3 i čl.101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2, te članom 113 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izdaje sljedeće:

RJEŠENJE

Crna Go... OPŠTINA BAR		
Primjeno:	Broj:	Prilog:
	07-332/20-422	

I

**Konzervatorski projekat izgradnje/rekonstrukcije objekta na kat. parceli broj 1479, KO Stari Bar, Opština Bar, uraditi po sljedećim konzervatorskim uslovima:**

- Konzervatorske mjere sanacije objekta potrebno je bazirati na prethodno sprovedenim istraživanjima predmetnog objekta. To podrazumijeva analizu dokumentacije o kulturnom dobru i predmetnom objektu (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura...);
- Sačuvati postojeću spratnost, gabarite i volumen objekta;
- Potrebno je zadržati visinu krovnog vijenca, visinu i nagib krovnih ravni, a sve u skladu sa rezultatima istraživanja. Za krovni pokrivač koristiti tiglu kanalicu;
- Konzervatorskim projektom predvidjeti primjenu prirodnih tradicionalnih materijala karakterističnih za ovo podneblje, kao što su kamen, drvo, kovano gvožđe itd., koji neće umanjiti vrijednosti kulturnog dobra i njegove neposredne okoline, već iste unaprijediti;
- Na fasadama objekta predvidjeti izradu stolarije od kvalitetne drvene građe koristeći tradicionalne vještine, tehnike i zanate;
- Zadržati postojeću dispoziciju otvora na fasadi, posebno na uličnoj fasadi;
- Predvidjeti sanaciju fasade tako što će se postojeći malterni sloj obiti, a za završnu fasadnu obradu prezentovati izvornu kamenu fasadu, ukoliko je kamen zadovoljavajućeg kvaliteta.
- U slučaju zadržavanja kamene fasade, fuge je neophodno izvesti tehnikom dersovanja, bez njihovog naglašavanja, izbacivanja u odnosu na vertikalnu ravan fasade;
- Moguće je predvidjeti plitke nadstrešnice od metala, u približnoj dimenziji vrata, sa poželjno ispuštenim nosačima u vidu dekorativnih elemenata od materijala kao što je kovano gvožđe, a sve po uzoru na dekorativne elemente karakteristične za starobarsku čaršiju;
- Sačuvati kamenu ogradu na južnoj fasadi i prilagoditi betonski portal njoj i objektu;
- Osvjetljenje objekta planirati na način da rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom, ne smiju umanjiti vrijednosti kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline. Rasvjetna tijela adekvatno pozicionirati u prostoru radi kvalitetnog osvjetljavanja volumena objekta a sve u cilju uklapanja u prirodan karakter ovog prostora i kreiranja prijatnog ambijenta.

## II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora - Opština Bar, akt broj UP/I-03-197/2020 od 30.06.2020. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za izgradnju/rekonstrukciju objekta na kat. parceli broj 1479, KO Stari Bar, Opština Bar, nakon uvida u dostavljenu i dostupnu dokumentaciju, konstatovano je sljedeće:

Predmetna parcela se nalazi u granicama kulturnog dobra „*Stari grad Bar*“ (Rješenje broj UP/I-02-97/2017-2 od 27.04.2017. godine), te kao takva podliježe mjerama i režimu zaštite definisanim Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Uvidom u Prostorno urbanistički plan Bar, konstatovano je da se navodi sljedeće: „*Na osnovu detaljnijih istraživanja, u saradnji sa nadležnom službom zaštite, staroj čaršiji će biti vraćen autentični kameni pločnik sa pragovima, utvrdiće se detaljni urbanističko-tehnički uslovi dogradnje i rekonstrukcije objekata, uz mogućnost promene njihove namene, ali uz maksimalno očuvanje starih arhitektonskih elemenata u pogledu volumena, spratnosti, materijala, fasadnih otvora, krovova i dr. Kod rekonstrukcije i izgradnje u ostalim delovima Podgrađa, kompromisno će se, od slučaja do slučaja, usklađivati potrebe stanovnika i zahtevi zaštite (na osnovu studija lokacije). U celom Podgrađu etapno će se obezbeđivati uslovi za nova arheološka istraživanja (zavisno od dinamike obezbeđivanja sredstava i rešavanja imovinsko-pravnih odnosa), kao i stalni nadzor tokom izgradnje i rekonstrukcije.*“

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, utvrđeno je da se za predmetno područje navodi sljedeće:

*U zoni zaštićene okoline ne odobrava se bilo koja gradnja koja može uticati na naslijeđene vrijednosti kulturnog dobra, odnosno, koja može ugroziti njegov integritet ili vizuelni identitet.*

*U zaštićenoj okolini kulturnog dobra ograničiti gradnju, na minimum, a sve intervencije treba planirati u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, na način da ne ugrožavaju kulturne vrijednosti i vizuelni identitet kulturnog dobra. Za svaku obnovu starih objekata i gradnju*



*novih, trajnih i privremenih, potrebni su konzervatorski uslovi i izrada konzervatorskog projekta.*

Terenskim obilaskom, na predmetnoj parceli, je evidentiran jedan objekat u lošem, ruševnom stanju. On pripada nizu kuća u Čaršiji i nalazi se na uglu tog dijela niza. Zbog te činjenice, nepravilne je osnove, na terenu pod nagibom. Sagledivo je da je spratnost objekta bila P+1. Od krovnog pokrivača i krovne konstrukcije nema sačuvanih elemenata. Ulična fasada je omalterisana, iako vidno oštećena. Na njoj se nalazi prilazno stepenište, ulazna vrata i dva prozora po spratu, sa drvenom bravarijom. Na južnoj fasadi se nalaze dva manja otvora sa kamenim okoprozornicima. Od te fasade se nastavlja kamena međa sa betonskim portalom. Unutrašnjost dvorišta i objekta je zapuštena i obrasla vegetacijom. Okruženje je izgrađeno objektima različitih spratnosti i namjena.

Članom 102 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) je definisano da za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru za koje je neophodna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata, Uprava, na zahtjev organa nadležnog za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdaje konzervatorske uslove.

Stavom 3 istog člana Zakona je definisano da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima koji ima status kulturnog dobra i nalazi se na području za koje ne postoji važeći planski dokument sa detaljnom razradom, kao ni smjernice za rekonstrukciju objekata u planu šire teritorijalne cjeline, nadležni organ urbanističko-tehničke uslove može izdati na osnovu konzervatorskih uslova.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

  
**DIREKTOR**  
Božidar Božović

**Dostaviti:**

- Sekretarijat za uređenje prostora - Opština Bar;
- u spise predmeta.