



Broj: UP/I-03-120/2024-2

Miloš J.  
Miloš J.  
Cetinje, 24. 05. 2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje, Opština Bar, broj 07-332/24-354/3 od 29.04.2024. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-120/2024 od 09.05.2024. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta koji se nalazi na UP 9 i 8, u zoni A, u zahvatu DSL „Virpazar“, kat. parcela broj 240, KO Virpazar, opština Bar, na osnovu čl.102 stav 2 i čl.101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), Pravilnika o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), izdaje

**R J E Š E N J E**  
**o konzervatorskim uslovima za izradu Konzervatorskog projekta za rekonstrukciju postojećeg objekta koji se nalazi na UP 9 i 8, u zoni A, u zahvatu DSL „Virpazar“, kat. parcela broj 240, KO Virpazar, opština Bar**

**I**

- Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi sva potrebna istraživanja kulturno-istorijske cjeline Virpazar (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura, istraživanja in situ...). Detaljno analizirati postojeće grupacije objekata, objekte uličnog niza, pozitivne primjere tradicionalne stambene arhitekture Virpazara, itd. Na osnovu dobijenih relevantnih podataka definisati oblikovnost objekta, a posebnu pažnju posvetiti definisanju izgleda prednje fasade, dimenzije i proporcije otvora, njihove dispozicije i rasterne podjele;
- Arhitektura objekta treba da odražava obrazložen koncept svedenih, smirenih linija i forme, a takođe novoprojektovano rješenje zasnovati na transponovanju i reinterpretaciji tradicionalnih arhitektonskih elemenata karakterističnih za ovaj mikroprostor. Potrebno je koristiti prirodne materijale (kamen, drvo, kovano gvožđe...) i boje na fasadi kako bi se objekat prilagodio zatečenom ambijentu. Isključiti upotrebu pseudostilova odnosno nekritičko kopiranje dekorativnih elemenata i primjenu elemenata arhitektonske plastike koja nije karakteristična za arhitekturu Virpazara;
- Detaljno snimiti postojeće stanje objekta, evidentirati oštećenja i grafički prikazati uz fotodokumentaciju. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i predstaviti grafičkim priložima;
- Spoljnu stolariju, prozore i vrata, izraditi od kvalitetne drvene građe, a izgledom po uzoru na tradicionalna rješenja karakteristična za Virpazar. Projektom predvidjeti izradu šeme stolarije sa svim specifičnostima i karakteristikama, kao i svim metalnim elementima (šarke, ručice, šildovi, baglame, maškulići...);
- Krov, nagib krovnih ravni i krovni pokrivač predvidjeti po uzoru na tipične primjere očuvanih objekata u Virpazaru a sve u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka;
- Ukoliko se planira postavljanje spoljašnjih jedinica klima uređaja iste pozicionirati na zadnjoj fasadi prema dvorištu;

- Sve instalacije (elektro, vodovodne i termotehničke) izvesti na način da ne budu vidne i ne narušavaju vrijednosti Istorijaskog jezgra a sve u skladu sa standardima i propisima struke;
- Kod planiranja osvjetljenja objekata voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklope u tradicionalan karakter ovog prostora u cilju kreiranja prijatnog ambijenta.

## II

- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Sadržaj Konzervatorskog projekta potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.
- Ukoliko 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 urbanizam i prostorno planiranje, Opština Bar, broj 07-332/24-354/3 od 29.04.2024. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-120/2024 od 09.05.2024. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta koji se nalazi na UP 9 i 8, u zoni A, u zahvatu DSL „Virpazar“, kat. parcela broj 240, KO Virpazar, opština Bar, nakon terenskog obilaska i uvida u raspoloživu dokumentaciju Uprave, konstatuje se sljedeće:

Predmetni objekat na kat. parceli broj 240, KO Virpazar, nalazi se unutar zakonom definisanih granica kulturnog dobra *Kulturno istorijska cjelina Virpazar* (Rješenje broj UP/I-04-26/2014-5, od 14.03.2014. godine), te stoga sve intervencije na njemu podliježu odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Uvidom u dostavljene Urbanističko-tehničke uslove konstatovano je da je na predmetnoj parceli predviđena mješovita namjena, i maksimalna spratnost P+2.

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Državne studije lokacije Virpazara* konstatovano je da je predmetni objekat označen kao objekat 22. Sa sjeverne strane objekat se graniči sa susjednim objektom br. 23. Sa južne strane objekta je prolaz koji vodi do jezera. Sa zapadne strane objekat izlazi na naseljsko jezero, dok sa istočne strane izlazi na uređeni park. Objekat je novije izgradnje, spratnosti P+1. Oblik objekta je pravougaoni, jednostrano uzidan, namjena objekta je stanovanje. Objekat je svojim položajem postavljen prednjom fasadom okrenutom prema naseljskom jezgru i uređenom parku. Konstrukcija objekta je zidana, od šupljih blokova sa armirano betonskim stubovima i gredama. Završna obrada fasade objekta je bavalit. Otvori su od PVC bravarije. Na spratu se nalazi terasa koja se proteže duž čitavog objekta. Ograda na terasi je metalna. Krov objekta je ravan. Objekat materijalizacijom i završnom obradom fasade nije primjeren tradicionalnoj arhitekturi naselja.

Imajući u vidu utvrđeno prilikom izrade konzervatorskog projekta neophodno je ispoštovati navedene konzervatorske uslove.

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.

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, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisano je, 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

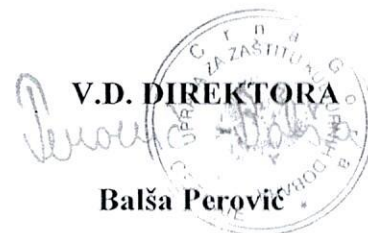
Obradili:

Miloš Jovanović, dipl. arhitekta – konzervator

Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

Odobrila:

Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnice direktora

  
V.D. DIREKTORA  
Balša Perović

**Dostaviti:**

- Opština Bar - Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje;
- u spise predmeta.