



K

**Crna Gora  
Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT**  
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-332/23-120/4  
Ulcinj / Ulqin, 16.05.2023.godine

## ***Lochschmidt Mirjana***

Ulcinj  
Ul.26 Novembar, br.166.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/23-120/4 od 16.05.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojeće porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na katastarsku parcelu br.2362/2 sa lista nepokretnosti br.7333 KO Ulcinj, u skladu sa smjernicama Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, Opština Ulcinj

**Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,**  
Mehmet Tafca, dipl.ing.grad.



**Dostravljeno:**

- 1 x Imenovanj
- 1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- 1 x Arhivi
- 1 x U spise predmeta

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj</b>  <b>Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm</b></p> <p>Br./ Nr.:05-332/23-120/4          Ulcinj / Ulqin, 16.05.2023.godine</p>	<p><b>Crna Gora</b>  <b>Mali i Zi</b>  <b>OPŠTINA ULCINJ</b>  <b>KOMUNA E ULQINIT</b></p>
2	<p>Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 i 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 151/22), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ( „Službeni list Crne Gore“ , br. 24/10 i 33/14), Lista nepokretnosti 7333 - Prepis KO Ulcinj i Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, br.56/18), na zahtjev <b>Lochschmidt Mirjana</b> broj 05-332/23-120/1 od 27.02.2023. godine, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p><b>za rekonstrukciju postojeće porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na katastarsku parcelu br.2362/2 sa lista nepokretnosti br.7333 KO Ulcinj, u skladu sa smjernicama Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore</b></p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Lochschmidt Mirjana</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Po "V" listu - "Podaci o objektima i posebnim djelovima", sa lista nepokretnosti broj 7333 KO Ulcinj, na katastarskoj parceli br.2362/2 KO Ulcinj, evidentira je „Porodična stambena zgrada“, površine u osnovi od 43,00m<sup>2</sup>, spratnosti P (prizemlje).          Po listu nepokretnosti broj 7333 KO Ulcinj, objekat izgrađen na katastarsku parcelu br.2362/2 KO Ulcinj, upisan je bez tereta i ograničenja (bez zabeleške da "Nema dozvolu").</p>	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	<p><b>Namjena – način korišćenja</b> postojećeg objekta na katastarskoj parceli broj 2362/2 KO Ulcinj, po "V" listu - "Podaci o objektima i posebnim djelovima", sa lista nepokretnosti broj 7333 KO Ulcinj, je: „<b>Porodična stambena zgrada</b>“.</p>	
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>	
	<p>Na katastarsku parcelu br. 2362/2 sa lista nepokretnosti br.7333 KO Ulcinj, 1/1 svojina <b>Lochschmidt Mirjana</b>, omogućava se <b>rekonstrukcija postojeće porodične stambene zgrade</b>, površine u osnovi od 43,00m<sup>2</sup>, spratnosti P (prizemlje), u postojećim gabaritima.</p> <p style="text-align: center;"><b>REKONSTRUKCIJA/OBNOVA OBJEKATA U POSTOJEĆIM GABARITIMA</b></p> <p>Prostornom planu posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, br.56/18 ) omogućava se rekonstrukcija/obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, <b>izgrađenih u skladu sa zakonom</b>, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći <b>opšti uslovi za njihovu obnovu/rekonstrukciju</b>:</p>	

– Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova;

– Pod obnovom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju.

– Pri rekonstrukciji/obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju;

– Adaptacija postojećih etaža tavana i potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja) i pod uslovom obezbjeđenja dovoljnog broja parking prostora na parceli;

– Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovim prozorima.

– Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja). Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja;

– Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (dvorišta, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih ili kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom rekonstrukcije kuće

– U predloženoj zoni zaštite kulturnih dobara i evidentiranih dobara, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovesti u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

#### **Posebni uslovi za rekonstrukciju/obnovu objekata tradicionalne arhitekture:**

– Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primijenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu;

– Materijali koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;

– Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije;

– Prilikom rekonstrukcije objekata tradicionalne arhitekture u ruralnim naseljima dozvoljava se i dogradnja anaksa –dodatnog dijela čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl;

– U slučaju pojedinačnih ruševina, ili u slučaju kada su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, unutar kojih je po neka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi, moguća je izgradnja potpuno nove kuće na mjestu stare, ali uz poštovanje gabarita stare kuće. Prilikom projektovanja treba se pridržavati određenih stilskih odlika koje se mogu kombinovati sa savremenim rješenjima;

– Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.

– U slučaju rekonstrukcije prizemnog tradicionalnog objekta ili obnove prizemne ruševine, dozvoljena je dogradnja još jedne etaže, u postojećim horizontalnim gabaritima. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima;

– Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum.

### **KONZERVATORSKE SMJERNICE I PREPORUKE - KULTURNO - ISTORIJSKE CJELINE - STARI GRADOVI ULCINJ, BAR, SVETI STEFAN, BUDVA, KOTOR, PERAST, RISAN, HERCEG NOVI**

1. Pristupiti izradi menadžment planova kulturno-istorijskih cjelina, kojima će biti postavljeni mehanizmi adekvatnog upravljanja u svim segmentima od značaja za zaštitu i unaprjeđenje stanja očuvanosti naslijeđenih urbanih matrica i graditeljske baštine, a posebno njihovih namjena kao multifunkcionalnih organizama.

2. Formirati lokalna upravljačka tijela-agencije za upravljanje starim gradovima, angažovanjem specijalizovanih stručnjaka iz oblasti menadžmenta u kulturnoj baštini.

3. Pristupiti izradi novih urbanističkih projekata starih gradova i studija zaštite kulturnih dobara kojima će se detaljno propisati režim i mjere za zaštitu i unaprjeđenje stanja devalviranih kulturnih vrijednosti na objektima gdje su nestručno i nelegalno izvedeni radovi, kao i objektima na kojima nijesu sprovedeni konzervatorski radovi, prevashodno onima koji su od zemljotresa iz 1979. god. u ruševnom stanju i van upotrebe.

4. Očuvati graditeljsko nasljeđe starih gradova (Ulcinj, Bar, Sveti Stefan, Budva, Kotor, Perast, Risan, Herceg Novi) bez mogućnosti nove gradnje izuzev rekonstrukcije objekata u skladu sa relevantnom dokumentacijom o istorijskoj genezi urbanih matrica.

5. Sve aktivnosti na objektima sprovoditi na osnovu konzervatorskih projekata sanacije, restauracije, funkcionalne adaptacije, usklađenim sa konzervatorskim uslovima.

6. U zaštićenoj okolini ovih kulturno-istorijskih cjelina gradnju novih objekata planirati u skladu sa konzervatorskim uslovima, vodeći računa da fizički i vizuelno ne ugrožavaju naslijeđene kulturne vrijednosti.

**Postojeća porodična stambena zgrada:** za rekonstrukciju, površine u osnovi od 43,00m<sup>2</sup>, spratnosti P (prizemlje), po „Kopija plana“ u R=1:500, koja se nalazi na katastarskoj parceli br. 2362/2 sa lista nepokretnosti br.7333 KO Ulcinj.

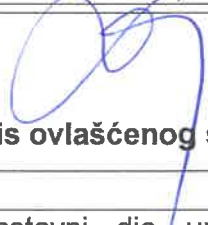
#### **Parametri za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima:**

katastarska parcela (broj)	2362/2 KO Ulcinj
površina katastarske parcele ( m2)	43,00
max indeks zauzetosti	/
max zauzetost parcele pod postojećim objektom (m2)	43,00
neto površina prizemlja postojećeg objekta (m2)	33,00
max indeks izgradjenosti	/

	max <b>neto</b> građevinska površina postojećeg objekta ( m2)	<b>33,00</b>
	max spratnost objekta	<b>P</b>
	namjena	<b>Pporodična stambena zgrada</b>
	<p><b>Spratnost objekta:</b> max. spratnost postojećeg objekta je <b>P</b> (prizemlje).</p> <p><b>Krov objekta:</b> Krov može da bude rava, dvovodni ili viševodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji.</p> <p><b>PREPORUKE KOJE SE TIČU KONSTRUKTIVNOG SISTEMA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.</li> <li>- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).</li> </ul>	
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>	
	<p>Instrumenti za definisanje ovog sistema su:</p> <p><b>Regulaciona linija</b> je granica postojećeg objekta sa „Skica parcela“ u R=1:2500 u odnosu na javnu saobraćajnu površinu.</p> <p><b>Građevinska linija</b> utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno rekonstrukcija objekta odnosno rekonstrukcija objekta na mjesto postojećeg, kako je prikazano u grafičkom prilogu „Kopija plana“ u R=1:500.</p>	
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>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 – Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>	
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>	
	/	
10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>	
	/	
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>	
	/	
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>	
	/	
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>	
	/	
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>	
	/	
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI 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>
	<p>Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od CEDIS-a.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje),</li> <li>- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta,</li> <li>- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja,</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ - Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.</p>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b><u>Telekomunikaciona mreža:</u></b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za TK instalacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 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 drugi 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 („Službeni list Crne Gore“, broj 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 opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;</li> </ul> <p><b><i>Isto tako Zakonom o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19), za izradu tehničke dokumentacije treba koristiti i sledeće sajtove:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>,</i></b></li> </ul>

	<p>- <b>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture</b>  <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a>, kao i</p> <p>- <b>Adresu web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> 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.</b></p>	
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	/	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	/
	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Max. Površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	/
	Namjena	/
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p style="text-align: center;"><b>Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata</b></p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.</p> <p>Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.</p> <p>Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije novih objekata, moraju se propisati daljim planskih razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/

<b>OSTALI USLOVI</b>		
<p>Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova i konzervatorskih uslova Uprave za zaštitu kulturnih dobara - Cetinje.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.</p> <p>Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 i 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijском organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 i 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).</p>		
21	<p><b>DOSTAVLJENO:</b>  1 x Podnosiocu zahtjeva,  1 x Urbanističko-građevinskoj inspekciji  1 x Arhivi i  1 x U spise predmeta.</p>	
22	<p><b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p><b>Rukovodilac Sektora za urbanizam i građenje,</b>  Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
		 <b>potpis</b>
23	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p>Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.</p>
24		 <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je <b>Rješenje konzervatorskih uslova</b> za rekonstrukciju postojeće porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na katastarsku parcelu br.2362/2 sa lista nepokretnosti br.7333 KO Ulcinj, broj UP I – 03-59/2023-2 od 10.05.2023.godine, za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.</li> </ul>





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Crna Gora - Mali Z

Opština Ulcinj - Komercijalna ulica

Adresa: Njegoševa 85b,

81250 Cetinje, Crna Gora

tel: +382 41 232 153

e-mail: uzkd@t-com.me

Broj: UP/I-03-59/2023-2

10.05.2023
05-332/23-120/3

10. 05. 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Opština Ulcinj, broj 05-332/23-120/3 od 13.03.2023. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-59/2023 od 23.03.2023. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova radi izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju postojeće porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na katastarskoj parceli broj 2362/2, KO Ulcinj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, 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

## RJEŠENJE

### o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 2362/2, KO Ulcinj, Opština Ulcinj

#### I

- Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi sva potrebna istraživanja Starog grada Ulcinj, i predmetne mikrolokacije. Detaljno analizirati postojeću grupaciju objekata u cilju rekonstrukcije urbane matrice ovog dijela Starog grada;
- Shodno rezultatima istraživačkog postupka, a posebno materijalnih tragova na licu mjesta, što preciznije definisati poziciju i horizontalne gabarite predmetnog objekta uz poštovanje naslijeđenih i izvornih specifičnosti na nivou urbanističke koncepcije kuće i uređenja njenog dvorišta, shodno raspoloživim uslovima lokacije;
- Konzervatorske mjere planirati na način kojim se poštuje autentičnost i integritet ovog kulturnog dobra. Sve intervencije podrediti istorijskim, arhitektonskim, ambijentalnim i memorijalnim vrijednostima kulturnog dobra uz obavezno poštovanje duha mjesta – genius loci;
- Predvidjeti upotrebu tradicionalnih, tehnika, metoda i zanata u obradi prirodnih materijala - kamena i drveta;
- Sve degradacije na predmetnoj lokaciji, u pogledu forme, strukture i materijalizacije, evidentirati i prikazati grafičkim priložima uz fotodokumentaciju. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i grafički ih predstaviti, a sve shodno rezultatima istraživanja;
- Evidentirati sve recentne armirano – betonske elemente i fizičke strukture koji devalviraju vrijednosti kulturnog dobra, i predvidjeti njihovo uklanjanje;
- Projektom je moguće predvidjeti, isključivo skrivenu, AB konstrukciju – izradu armirano-betonskih serklaža, međuspratnih konstrukcija, stubova i stepeništa u svemu prema statičkom proračunu i detaljima, sračunato prema važećim propisima za seizmiku na ovom području;
- Fasade objekta predvidjeti od kamena, po uzoru na tradicionalne tehnike gradnje. Koristiti kamen, čija obrada, boja i struktura treba da budu po uzoru na tradicionalne

objekte Starog grada, što podrazumijeva upotrebu kamena sa lokalnih majdana (u oker i svijetlo sivoj boji), njegovu ručnu obradu, a u ravni zida preciznu i ujednačenu fugu obrađenu u cementnom malteru;

- Krovnu konstrukciju planirati od hrastove, borove ili jelove građe, i izvesti u svemu prema statičkom proračunu. Za pokrivanje krovnih ravni, koristiti tiglu kanalicu. Kanalicu na preklopima postaviti u produžnom malteru;
- Stolariju predvidjeti od kvalitetne drvene građe uz obavezno poštovanje svih specifičnosti i karakteristika arhitekture ovog podneblja (izgled, dimenzije, materijalizacija, način otvaranja...). Projektom predvidjeti izradu šema za svu spoljnu stolariju sa svim specifičnostima, kao i svim metalnim elementima (šarke, ručice, šildove, baglame, maškuliće u kamenim okoprozornicima i okovratnicima, gvozdene kuke...);
- Sve instalacije (elektro, vodovodne i termotehničke) izvesti na način da ne budu vidne i ne narušavaju vrijednosti Starog grada Ulcinj, a sve u skladu sa standardima i propisima struke;
- Isključuje se mogućnost postavljanja zidnih rashladnih uređaja, na vidnim mjestima fasada, savremenih oblaganja fasada demitom, kao i ugradnja ALU i PVC bravarije;
- Kod planiranja osvjjetljenja objekata voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklape 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 prostorno planiranje i održivi razvoj, Opština Ulcinj, broj 05-332/23-120/3 od 13.03.2023. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-59/2023 od 23.03.2023. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova radi izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju postojeće porodične stambene zgrade u postojećim gabaritima, na katastarskoj parceli broj 2362/2, KO Ulcinj, Opština Ulcinj, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a nakon terenskog obilaska i uvida u dokumentaciju ove Uprave, konstatujemo sljedeće:

Predmetni objekat se nalazi u granicama kulturnog dobra *Stari grad Ulcinj (Rješenje o proglašenju spomenika: 01 – 1711/1-61 od 13. 11. 1961. godine)*, te kao takav podliježe odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takode, nalazi se na katastarskoj parceli broj 2362/2, KO Ulcinj. Shodno numeraciji objekata Starog grada (Ulcinj 1 – Bošković, Mijović, Kovačević), pripada grupaciji objekata 181-181a za koje je precizirano da je u pitanju „velika muslimanska zgrada sa prizemljem i dva sprata, podignuta i sama iz dva dijela, - 181, uz koju je prizidana manja građevina, 181a, sa prizemljem i spratom“.

Uvidom u *Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj* konstatovano je da objekti 181 i 181a pripadaju grupaciji objekata koji su neusklađeni sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama i prostorom u cjelosti.

Uvidom u dokumentaciju Uprave konstatovano je da su za predmetnu grupaciju objekata izrađeni idejni projekti od strane Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Cetinje. Za objekte je predviđena spratnost P+2, za namjenu stanovanje i turizam. Fasade su predviđene od kamena, fuge dersovati a spojnice su predviđene u cementnom maleteru usklađene sa vrstom i bojom kamena. Krovni pokrivač je ćeramida. Planirana površina u osnovi za objekat br. 181 iznosi 31,91m<sup>2</sup>, a za objekat br. 181a 31,20m<sup>2</sup>.

Terenskim obilaskom konstatovano je da je na predmetnoj katastarskoj parceli izgrađen prizemni objekat neprimjerenog izgleda. Pozicioniran je na jugozapadnoj strani Starog grada sa glavnom fasadom orijentisanom ka bedemima i moru. Objektu se pristupa sa betoniranog platoa i tri stepenika formirana duž cijele glavne fasade. Objekat je od armiranobetonske konstrukcije a dijelom je zidan u kamenu, i to sa odsustvom bilo kakvih tradicionalnih vještina i zanata. Okoprozornici i okovratnici su armiranobetonski. Pokriven je ravnom armiranobetonskom pločom sa konzolom ispod koje je formiran trijem sa netipičnim stubovima i lukovima, zidani u kamenu. Donja površina konzole obložena je gipsanim pločama. Sa južne strane objekta formirano je armiranobetonsko jednokrako stepenište sa kojeg se prilazi gornjoj etaži. Prostor ispod stepeništa je pregrađen kamenim zidom sa vratima i prozorom, formirajući korisnu površinu.

Imajući u vidu navedeno, prilikom izrade konzervatorskog projekta neophodno je ispoštovati navedene konzervatorske uslove, kao i zakonske propise.

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:

Milan Jovićević, dipl. arhitekta-konzervator

Miloš Jovanović, dipl. arhitekta-konzervator

Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

Odobrila:

Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnice direktora

V.D. DIREKTORA  
*Balša Perović*  
Balša Perović

**Dostaviti:**

- Opština Ulcinj - Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj;
- u spise predmeta.



18400000008



108-919-1354/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-1354/2023

Datum: 08.03.2023.

KO: ULCINJ

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 917-1-53/2023 OD 06 03 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 7333 - 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>	Prihod
2362	2	1	28 43	11/02/2022	STARI GRAD	Porodična stambena zgrada GRADENJE		43	0.00
2362	3		28 43	17/05/2021	STARI GRAD	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		92	0.00
								135	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
2903967228017	LOCHSCHMIDT MIRJANA CIRIH CIRIH-Švajcarska -		Svojina	1/1

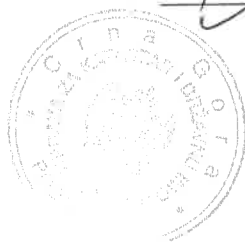
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2362	2	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	2001	P 43	Svojina LOCHSCHMIDT MIRJANA CIRIH CIRIH-Švajcarska - 1/1 2903967228017
2362	2	1	Stambeni prostor GRADENJE Dvije sobe	1	P 33	Svojina LOCHSCHMIDT MIRJANA CIRIH CIRIH-Švajcarska - 1/1 2903967228017

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Ovlašćeno lice: *[Signature]*

Čaprići Dževdet



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-53/2023

Datum: 08.03.2023.



Katastarska opština: ULCINJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 30

Parcele: 2362/2, 2362/3

# KOPIJA PLANA

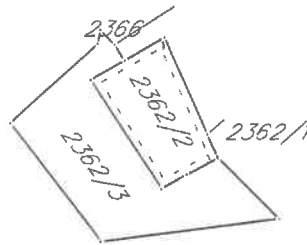
Razmjera 1: 500



4  
642  
850  
000  
009 9

4  
642  
850  
050  
009 9

4  
642  
800  
000  
009 9



4  
642  
800  
050  
009 9

4  
642  
750  
000  
009 9

4  
642  
750  
050  
009 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

4 Obradba



Ovlašteno  
Službeno lice: