



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/22-13/5  
Budva, 13.04.2022. godine

Advokat PERUNIČIĆ S. MLADEN  
za VELAZQUEZ AZURITE HOLDINGS doo Kotor  
Benovo br. 36, 85330 Kotor

**Predmet: Obavještenje**

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva podnijeli ste zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata na katastarskim parcelama broj 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 463, 465 i 466 KO Buljarica II.

Uvidom u Registar planske dokumentacije konstatovano je da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u obuhvatu važećih lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade (DUP, LSL, UP), ali se nalaze u obuhvatu PPPNOP („Sl. list CG“ broj 56/18).

U listovima nepokretnosti broj 91 i 433 za KO Buljarica II od 14.01.2022. godine na predmetnim katastarskim parcelama nema upisanih objekata, a kao vlasnik upisan je Velazquez Azurite Holdings doo Kotor, dok u listovima nepokretnosti broj 421, 410, 420 i 62 za KO Buljarica II od 14.01.2022. godine takođe nema upisanih objekata, a kao vlasnik upisan je Lewellyn Bernard. Površina svih gore navedenih predmetnih katastarskih parcela iznosi **4709m<sup>2</sup> (0.47 ha)**.

Preklapanjem katastarske podloge i karte br.14 *Plan namjene površina* konstatovano je za predmetne katastarske parcele predviđena namjena: **ostale poljoprivredne površine**, dok je preklapanjem katastarske podloge sa kartom br. 14a *Građevinska područja* konstatovano da se predmetne katastarske parcele nalaze **izvan građevinskih područja**. Za namjenu **ostale poljoprivredne površine** u tekstualnom dijelu PPPNOP navedeno je sledeće: „Izgradnja na ovom poljoprivrednom zemljištu je moguća za stambene potrebe i potrebe poljoprivrednog gazdinstva **prema smjernicama koje su date za gradnju izvan građevinskog područja**.“ (poglavlje 4.5 *Poljoprivredne površine*, strana 27)

U poglavlju 26.6 *Planiranje sadržaja izvan građevinskih područja* (strana 245-246) navedeno je da van građevinskog područja, daljom planskom razradom ili na osnovu direktnih smjernica ovog Plana može se planirati odnosno sprovesti izgradnja: 3) objekata namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji (objekti za potrebe prijavljenog porodičnog poljoprivrednog gazdinstva, privredni objekti za vlastite potrebe u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede i stambeni objekti za vlastite potrebe u funkciji obavljanja djelatnosti poljoprivrede).

Prema poglavlju 26.6.3. *Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji*, preporuka plana je da je **optimalna površina zemljišta za namjenu poljoprivredne 1-3 ha**, a za neke manje aktivnosti u poljoprivredi su

preporučene površine 0.2ha - 0.5 ha. (PPNOP, strana 245) U istom poglavlju, na strani 246 navedeni kriterijumi za građenje se odnose na površine od 1 do 3ha, kao i za površine preko 3ha, dok površine manje od 1ha nisu razmatrane.

Zbog nedovoljnog objašnjenja u tekstualnom dijelu PPPNOP-a, ovaj Sekretarijat se obratio Ministarstvu zahtjevom za mišljenje pod brojem 06-332/22-13/3 od 18.02.2022. godine u vezi izdavanja urbanističko-tehničkih uslova u smislu da li ih možemo izdati ili ne, međutim kao odgovor koji smo dobili pod brojem 06-332/22-13/4 od 24.03.2022. godine nismo dobili jasne smjernice u vezi izdavanja istih, već samo citiranje određenih poglavlja iz planskog dokumenta kao i to da su za izgradnju objekta potrebno striktno poštovati sve uslove koji su propisani planom.

Takođe, odobrenje za građenje može se izdati samo na površinama koje su privedeni namjeni i zasađene trajnim nasadima (maslina, vinova loza i sl.) u površini od najmanje 70% ukupne površine porodičnog poljoprivrednog gazdinstva i seoskog domaćinstva za pružanje ugostiteljsko turističke usluge i ne može se graditi više odvojenih pojedinačnih objekata već samo jedan stambeni objekat.

S obzirom na to da je ukupna površina svih predmetnih kat. parcela koje su navedene u zahtjevu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova manja od one koja je navedena u kriterijumima za gradnju (manja od 1ha), obavještavamo Vas da se urbanističko-tehnički uslovi ne mogu izdati.

**Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.**



Prilog:

- mišljenje Ministarstva br. 06-332/22-13/4 od 10.03.2022. godine
- kopija listova nepokretnosti

Dostavljeno:

- imenovanom
- dosije predmeta
- a/a