



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](mailto:urbanizam.bd@budva.me)

Broj: UPI 06-332/21- 476/1  
Budva, 15.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, na osnovu člana 33 stav 4 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, i 37/17), u vezi zahtjeva Adrović Alme iz Budve broj 06-332/21-69/1, od 08.02.2021. godine, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje, na kat. parcelama br. 470/1, 470/2, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10 i 470/11 KO Prijedor II, donosi

### RJEŠENJE

**ODBIJA SE** zahtjev Adrović Alme iz Budve, broj 06-332/21-69/1, od 08.02.2021. godine, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje, na kat. parcelama br. 470/1, 470/2, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10 i 470/11 KO Prijedor II.

### Obrazloženje

Adrović Alma iz Budve, podnijela je Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva zahtjev broj 06-332/21-69/1, od 08.02.2021. godine, za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje, na katastarskim parcelama br. 470/1, 470/2, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10 i 470/11 KO Prijedor II. Postupajući po navedenom zahtjevu, utvrđeno je da predmetne katastarske parcele ne ispunjavaju planom predviđene uslove za izgradnju objekta na istim. Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) urbanističko – tehnički uslovi se izdaju u skladu sa planskim dokumentom.

Preklapanjem dostupne digitalne katastarske podloge za KO prijevor II i grafičkog priloga predmetnog plana, *karta br. 14a Građevinska područja*, iz obuhvata Prostornog plana posebne namjene za obalno područje konstatovano je da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu građevinskog područja ruralnih naselja.

U pravilima za sprovođenje plana (poglavlje 36. str. 298, tačka 19. i 20.) data je mogućnost direktne implementacije, odnosno izdavanja UT uslova iz PPPNOP za izgradnju pojedinačnih objekata u ruralnim područjima za potrebe poljoprivrede, stanovanja za sopstvene potrebe i ruralnog turizma.

Predmetnim zahtjevom za izdavanje UT uslova obuhvaćeno je više katastarskih parcela ukupne površine od 8538m<sup>2</sup>. U ovom slučaju ne mogu se izdati uslovi za stambene objekte za sopstvene potrebe jer se radi o izgradnji više objekata, a objekti ruralnog turizma podrazumijevaju objekte u tradicionalnom seoskom ambijentu sa kultivisanom poljoprivrednom okolinom, što nije slučaj u ovom predmetu. Planom je određena minimalna površina parcele za izgradnju stambenih objekata za sopstvene potrebe i objekte ruralnog turizma u ruralnom naselju (300-500 m<sup>2</sup>) u zavisnosti od tipa ruralnog naselja-zbijeni ili razučeni tip. Svaka parcela pojedinačno ispunjava uslov minimalne površine,

međutim planom nije definisna izgradnja više objekata na osnovu direktnih smjernica već samo za pojedinačne objekte. Predmetne katastarske parcele su preparcelisane bez elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Na osnovu člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom, a predmetni plan ne sadrži grafički prikaz parcelacije sa urbanističkim parcelama niti sadrži pravila parcelacije za direktnu implementaciju.

U opštim pravilima za ruralna naselja (poglavlje 26.3. str. 241, 243) data je mogućnost izgradnje **kuće u tradicionalnom stilu na nekim parcelama unutar tradicionalnog seoskog naselja** i to kao interpolacije, dio grupacije objekata, kao nastavak započetog niza odnosno kao slobodnostojeći objekti. Plan nije jasno definisao zone tradicionalnih seoskih naselja već je konstatovano da zone tradicionalne seoske izgradnje i zone nove izgradnje treba definisati pri daljoj planskoj razradi i da će se pri izradi PUP-a opštine dati dalje smjernice za cjelovitu obnovu, revitalizaciju, izgradnju i očuvanje svih pojedinačnih tipova ruralnih naselja, do donošenja Plana generalne regulacije (poglavlje 26.3. str. 240, 241). Za predmetne katastarske parcele ne možemo sa sigurnošću da tvrdimo da se nalaze u tradicionalnom seoskom naselju jer u neposrednoj blizini predmetne lokacije nema izgrađenih objekata tradicionalne ruralne arhitekture, osim nekoliko bespravno izgrađenih objekata. Ne postoji preduslov da se budući objekti grade kao nastavak u nizu, kao interpolacije ili dio grupacije već postojećih objekata.

U vezi sa naprijed navedenim odbija se zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova jer se u konkretnom slučaju urbanističko tehnički uslovi ne mogu izdati na osnovu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje za izgradnju objekata za potrebe poljoprivrede, stanovanja za sopstvene potrebe i ruralnog turizma na kat. parcelama br. 470/1, 470/2, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10 i 470/11 KO Prijevor II iz razloga što predmetna lokacija ne ispunjava planom propisane uslove. Shodno poglavlju 26.3 *Opšta pravila za ruralna naselja* str. 240, predmetnim planom se daju opšta pravila za ruralna naselja u Primorskom regionu, kao i direktne smjernice za rekonstrukciju postojećih objekata (obnovu stare tradicionalne kuće), a pri izradi prostorno urbanističkih planova opština će dati detaljnije smjernice za cjelovitu obnovu, revitalizaciju, izgradnju i očuvanje svih pojedinačnih tipova ruralnih naselja, uz uvažavanje specifičnosti svake opštine za koju se PUP donosi, do donošenja Plana generalne regulacije.

U skladu sa svim naprijed navedenim činjenicama, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**PРАВNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma-Direktoratu za građevinarstvo u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se dostavlja preko ovog sekretarijata i taksira se sa 5,00€ uplatom na žiro račun 510-8176777-39.

**Samostalna savjetnica II za urbanizam**  
Maja Tišma, dipl.ing.arh



Dostavljeno :  
- podnosiocu zahtjeva;  
- u dosije predmeta;  
- a/a

