



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE
UP 139 U ZAHVATU
LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „PODOSTROG“
OPŠTINA BUDVA**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Mart 2025.

Opština: Budva

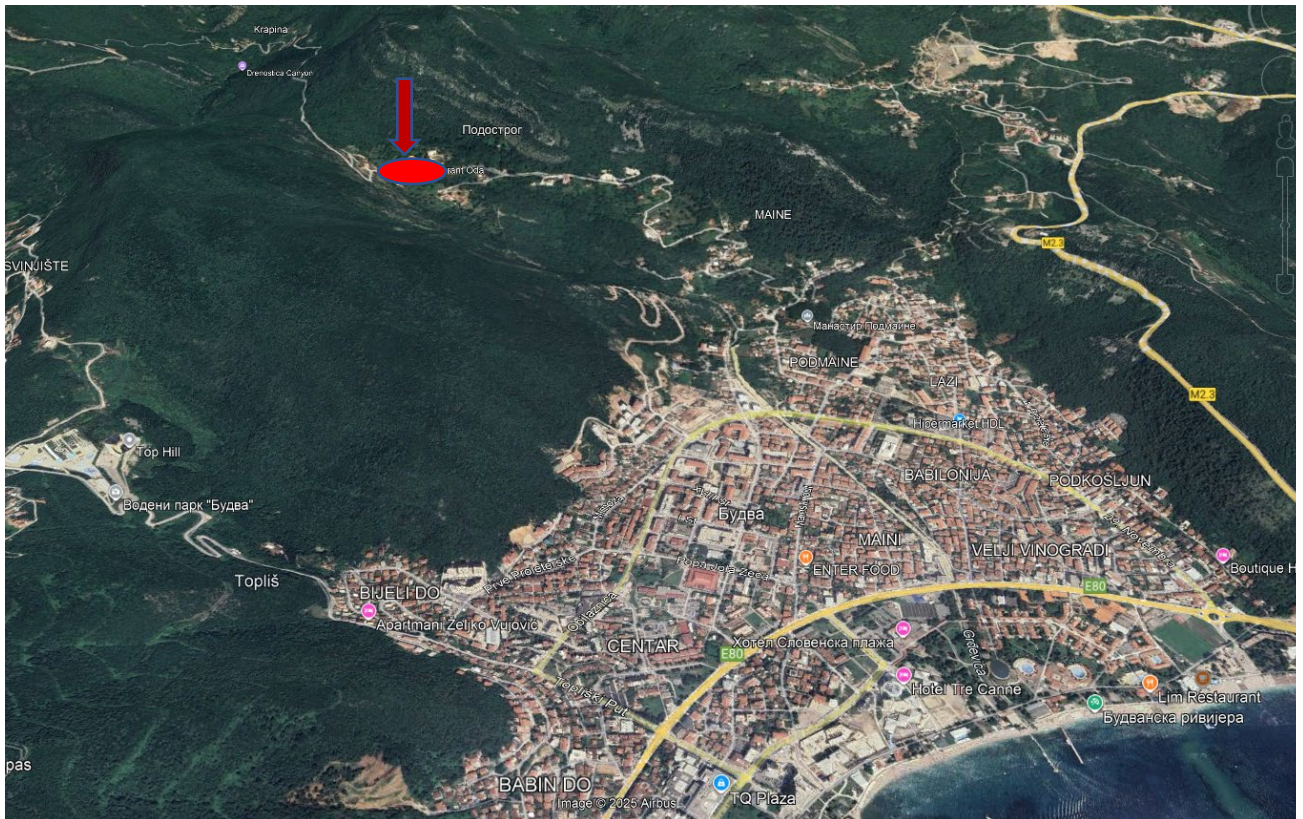
KO: Maine

Vlasništvo: Prva banka CG

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 1162

Katastarska(e) parcela(e): 1134, 1135

Predmetno zemljište se nalazi u naselju Podostrog u Budvi. Vazdušnom linijom je parcela udaljena cca 2,5 km od mora.



ŠIRA LOKACIJA



UŽA LOKACIJA



PRIKAZ LOKACIJE SA GEOPORTALA



Vlasništvo Prve banke Crne Gore





Predmet analize je urbanistička parcela UP 139 u zahvatu LSL »Podostrog«, Opština Budva.

Urbanistička parcela 139 je formirana od dijelova katastarskih parcela 1134 i 1135 KO Maine, u vlasništvu Prve banke Crne Gore i dijela katarske parcele 1089, KO Maine u vlasništvu Opštine Budva.

Ukupna površina urbanističke parcele je 681 m², od čega je 672 m² u vlasništvu Prve banke Crne Gore , a 9 m² je u vlasništvu Opštine Budva (kp 1089).

Na katastarskoj parceli 1134 se nalaze ruševine stambenog objekta koje su planirane za uklanjanje.

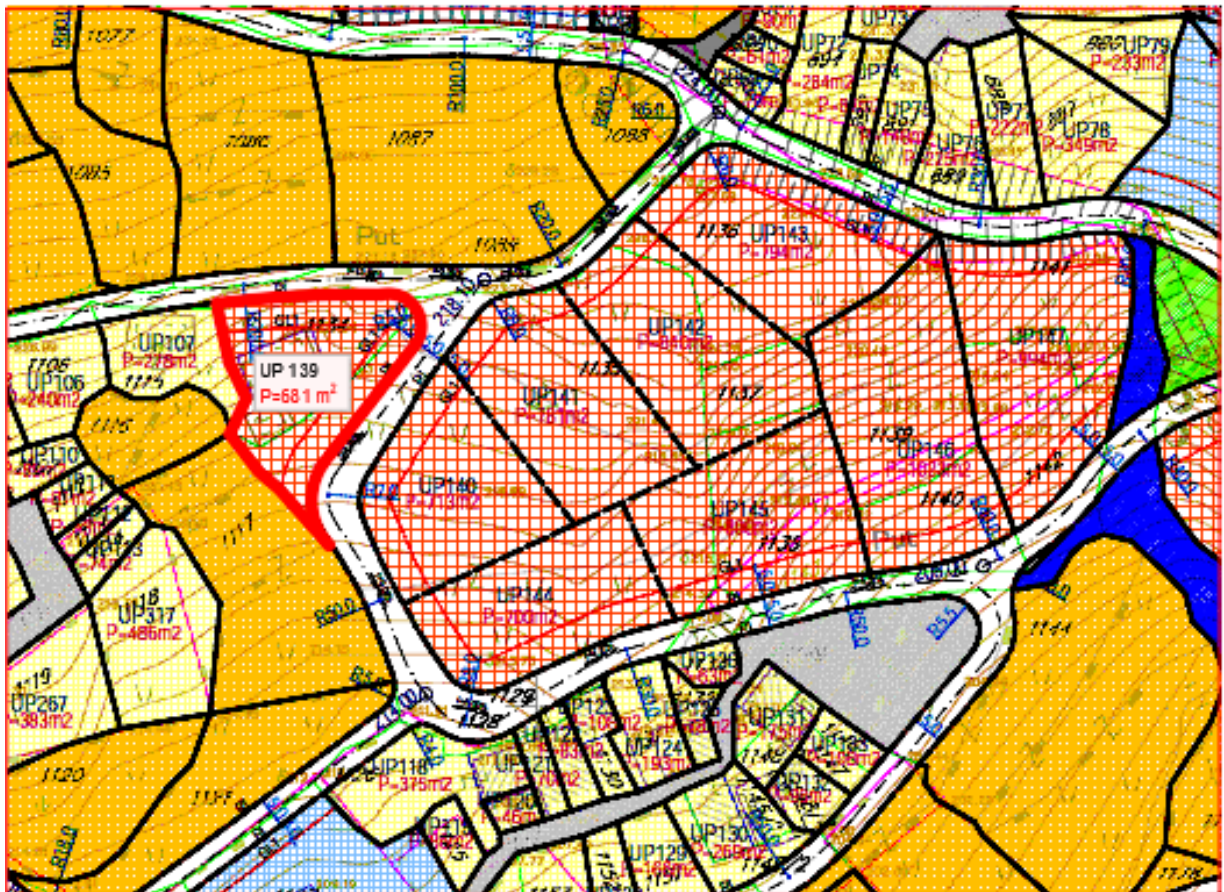


	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 139
	Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice ili su u sklopu drugih urbanističkih parcela
	Površina katastarske parcele 1089, cca 9 m ² , potrebna za dokompletiranje UP 139

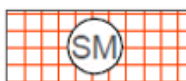
Napomena:

Za precizne informacije o površinama katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu potrebno je uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Urbanistička parcela 139 je nepravilnog oblika i sa sjeverne i istočne strane je ovičena saobraćajnicama. Saobraćajnica ovu parcelu dijeli od bloka koji je namjenjen za novu izgradnju u planu definisanu kao tip 3 izgradnje.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



Tip 3-nova izgradnja



granica urbanističke parcele 139

Po planskom dokumentu ove parcele pripadaju tipu 3- nova izgradnja

- Ovaj tip podrazumeva izgradnju novih objekata na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, turističkih objekata visoke kategorije, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, poslovnih objekata – usluge i ekološki čista proizvodnja.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili u vidu grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u slučajevima većih parcela. Na većim parcelama težiti maksimalnom osnovnom kubusu od 150m², ukupna površina objekta može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.
- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponovani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- Parkiranje obezbediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.
- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rešenjem gde će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovesti fazno uz poštovanje usvojenog idejnog rešenja.




Napomena:


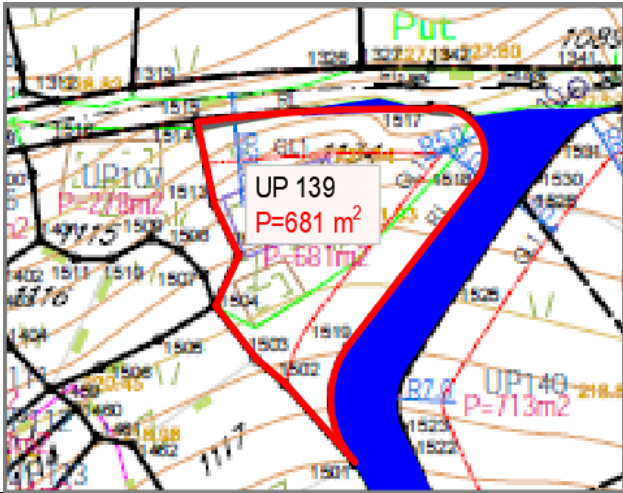


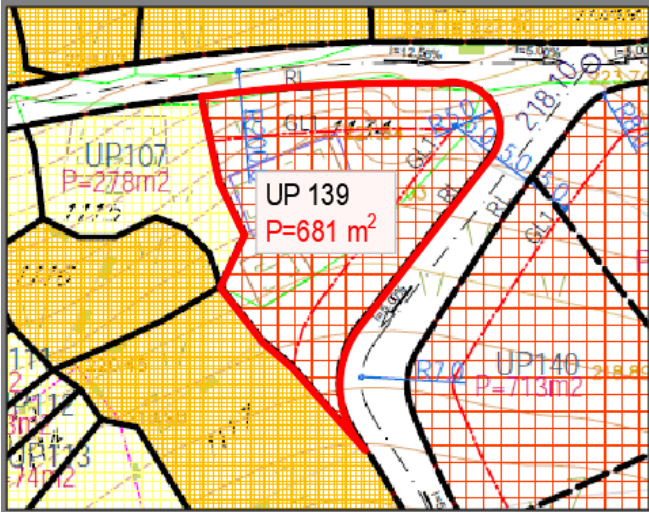
Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

URBANISTIČKA PARCELA 139

Katastarske parcele	Dio kp1134 i dio kp 1135
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Geoportal	



	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 139
	Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice ili su u sklopu drugih urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija	 <p>Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice ili su u sklopu drugih urbanističkih parcela</p>
	
Izvod iz DUP-a-namjena površina	 Tip 3-Nova izgradnja  Granica urbanističke parcele UP 139
	
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	UP 139
Površina urbanističke parcele	681 m ²
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	408.60 m ²
Površina pod objektom (m2)	136.20 m ²
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6