



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKIH PARCELA  
UP 140, UP 141, UP 142, UP 143, UP 144 I UP 145 U ZAHVATU  
LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „PODOSTROG“  
OPŠTINA BUDVA**

**Obradivač:  
RZUP AD Podgorica**

**Mart 2025.**

*Opština: Budva*

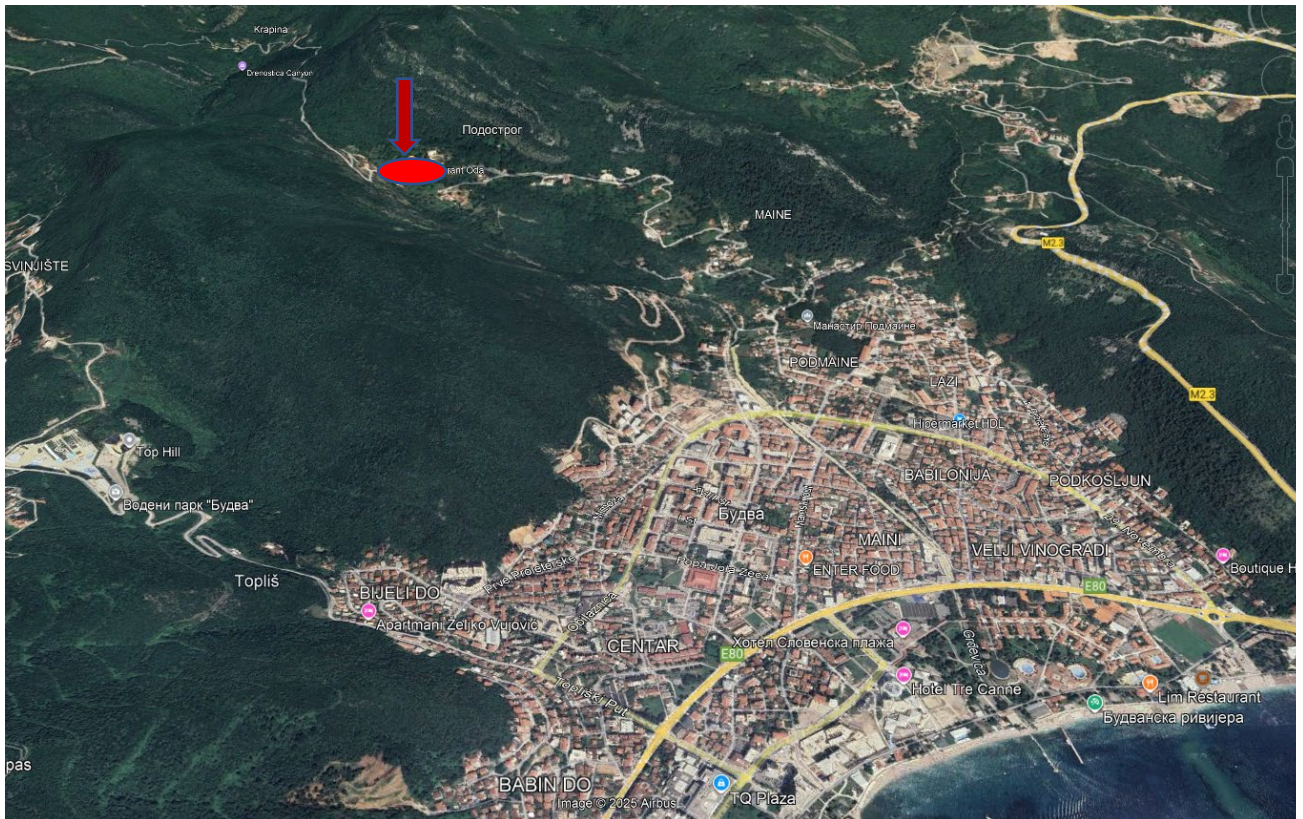
*KO: Maine*

*Vlasništvo: Prva banka CG*

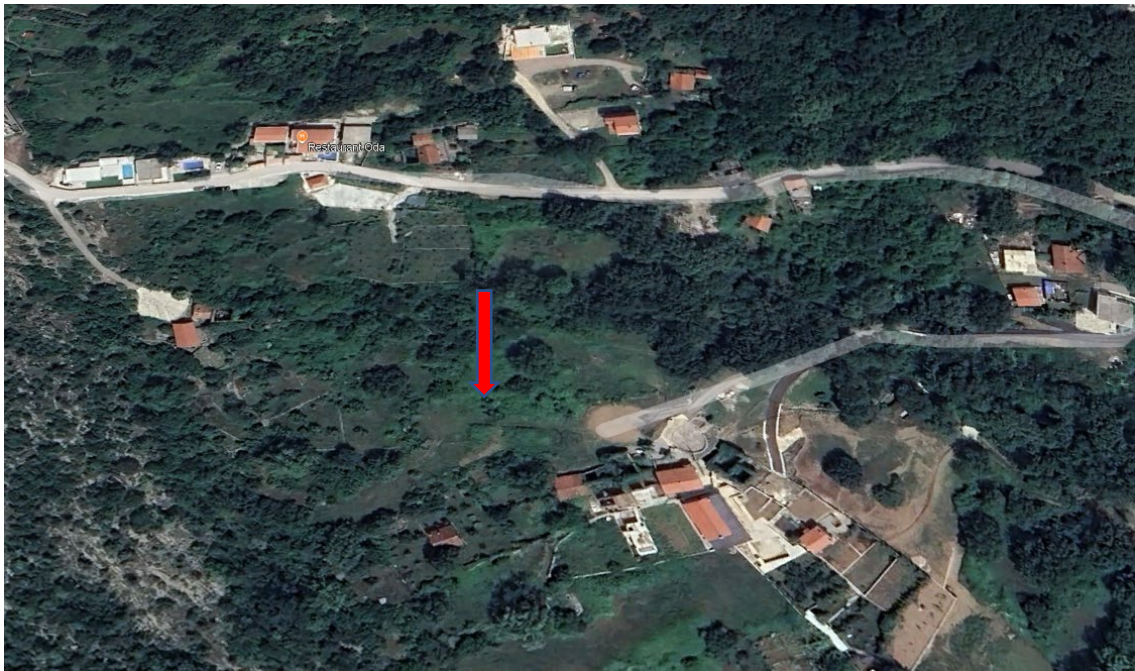
*Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 1162*

*Katastarska(e) parcela(e): 1135, 1136, 1137, 1138*

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



**ŠIRA LOKACIJA**



UŽA LOKACIJA



PRIKAZ LOKACIJE SA GEOPORTALA



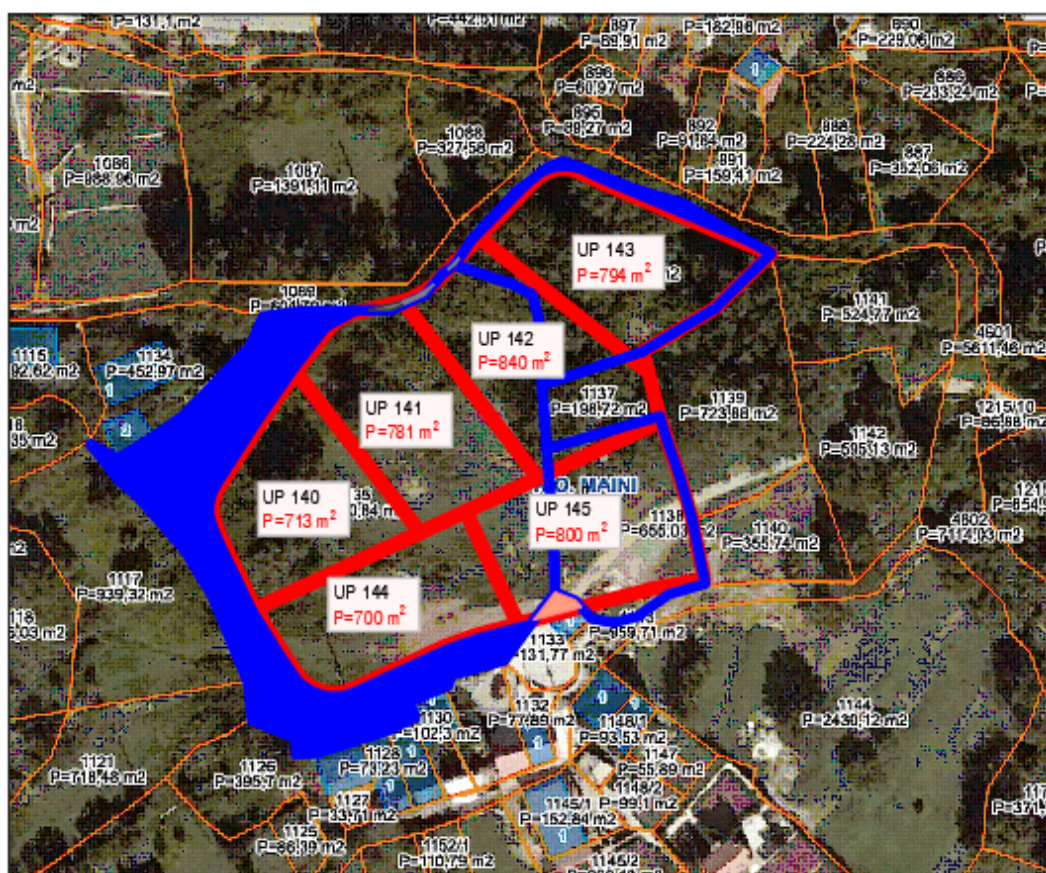
Vlasništvo Prve banke Crne Gore






Predmet analize su urbanističke parcele UP 140, 141, 142, 143, 144 i 145 u zahvatu LSL »Podostrog«, Opština Budva.

Urbanističke parcele broj 140, 141, 142, 143, 144 i 145 su formirane od katastarskih parcela 1135, 1136, 1137 i 1138 KO Maine, u vlasništvu Prve banke Crne Gore i dijela katastarske parcele 1133, KO Maine u vlasništvu više fizičkih lica i manjeg dijela katastarske parcele 1089, KO Maine u vlasništvu Opštine Budva.

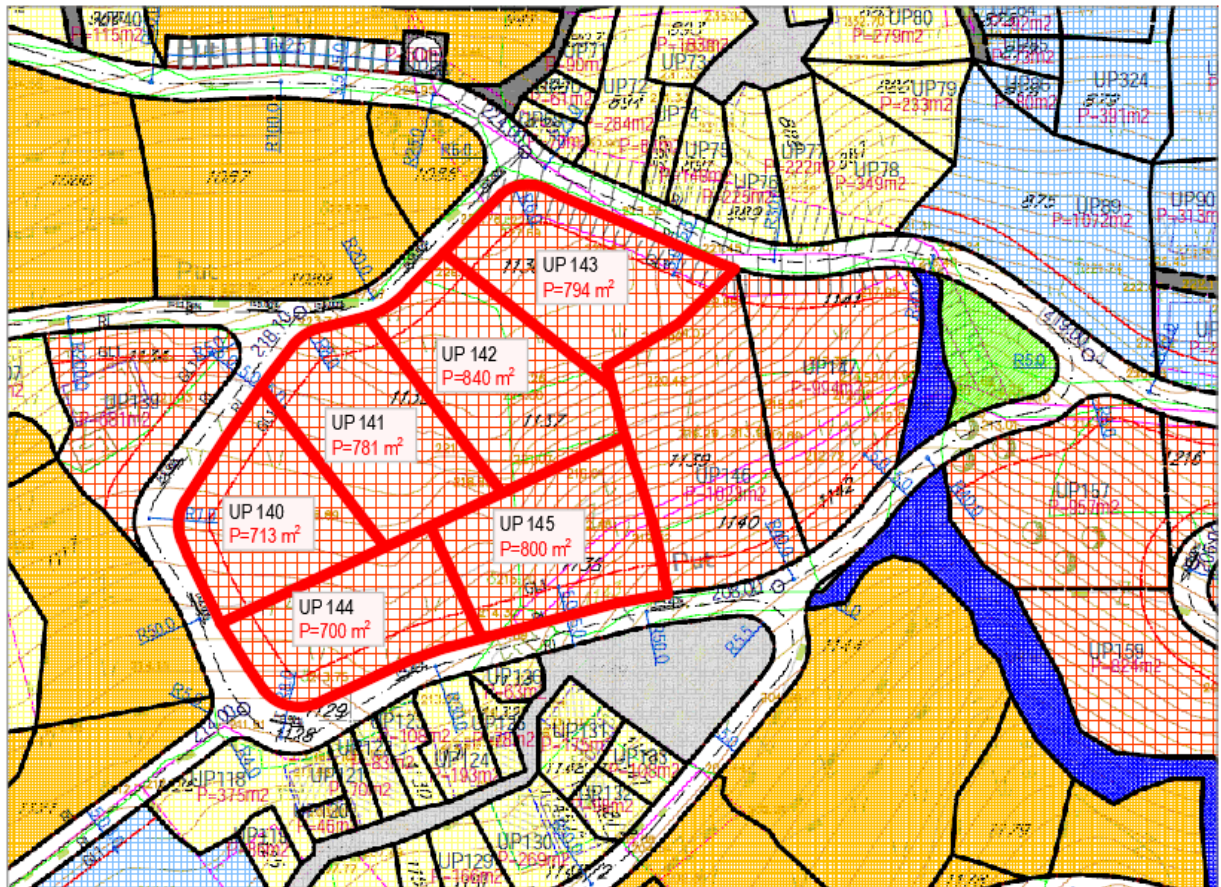
Ukupna površina katastarskih parcela koje su u vlasništvu Prve banke Crne Gore je 5770 m<sup>2</sup>.

Urbanističkim parcelama je obuhvaćena površina od 4 628 m<sup>2</sup>, od čega je u vlasništvu Prve banke Crne Gore 4604 m<sup>2</sup>, dok je 9 m<sup>2</sup> u vlasništvu Opštine Budva (kp 1089), a 15 m<sup>2</sup> je u vlasništvu više fizičkih lica (kp 1133).

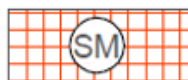


	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističkih parcela
	Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice ili su u sklopu drugih urbanističkih parcela, cca 1097 m <sup>2</sup>
	Površina katastarske parcele 1133, cca 15 m <sup>2</sup> , potrebna za dokompletiranje UP 145
	Površina katastarske parcele 1089, cca 9 m <sup>2</sup> , potrebna za dokompletiranje UP 141 i UP 142

Sve urbanističke parcele, koje su predmet ove analize, se nalaze u jednom bloku, oivičene saobraćajnicama.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



Tip 3-nova izgradnja



granica urbanističkih parcela

### **Po planskom dokumentu ove parcele pripadaju tipu 3- nova izgradnja**

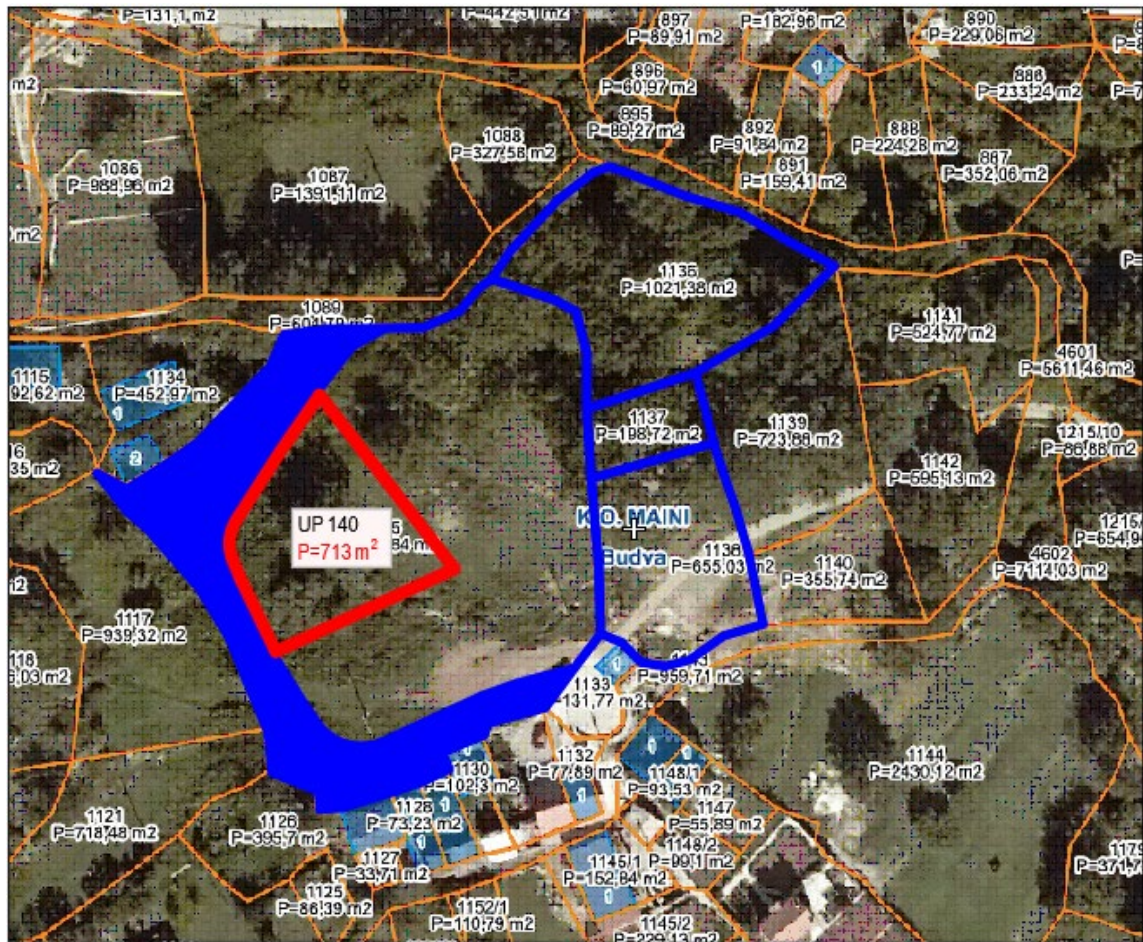
- Ovaj tip podrazumeva izgradnju novih objekata na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih 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 150m<sup>2</sup>, 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.




**Parcele se mogu cijepati na manje ili se dvije ili više parcela mogu spajati u jedinstvenu parcelu.**

## URBANISTIČKI PARAMETRI PO PARCELAMA

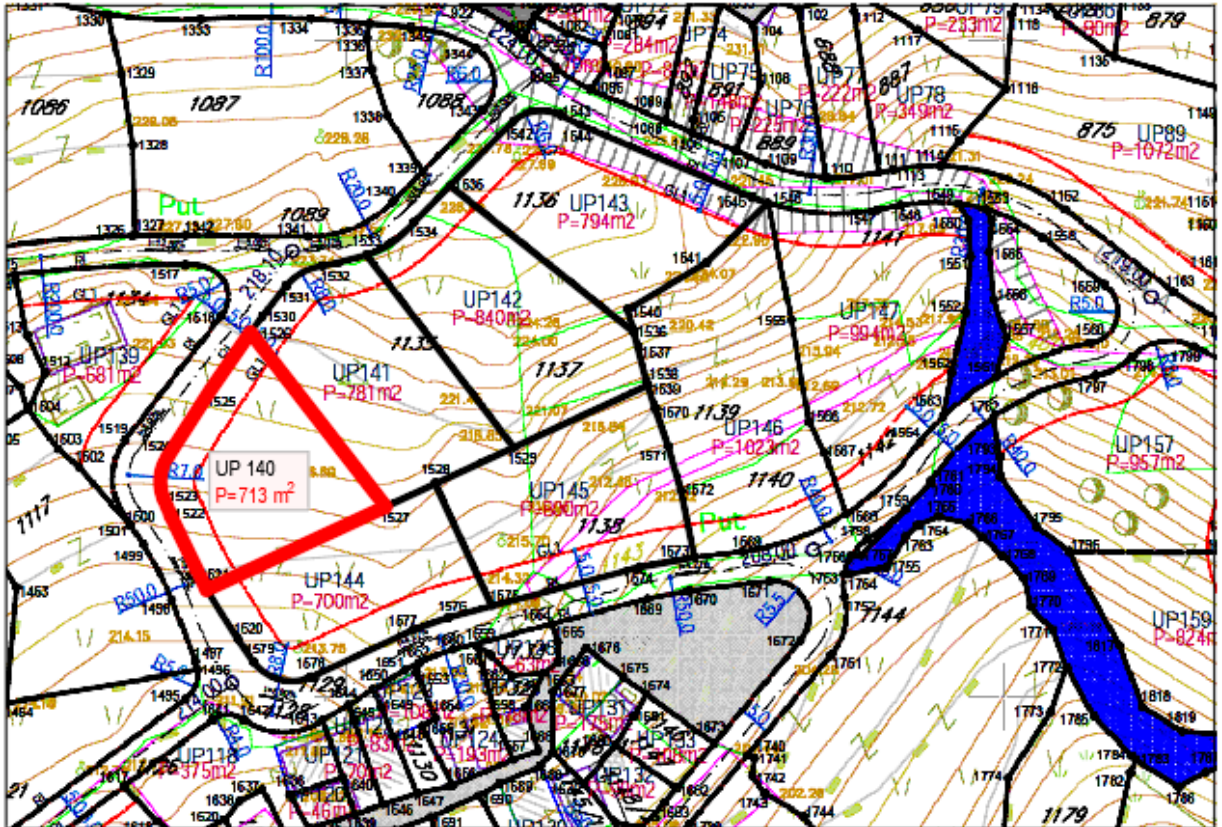
### URBANISTIČKA PARCELA 140

Katastarske parcele	Dio kp1135
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Geoportal	

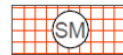
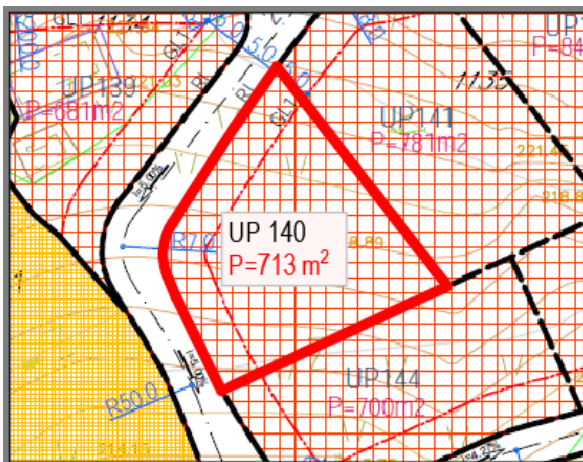


	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 140
	Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice ili su u sklopu drugih urbanističkih parcela, cca 1035 m <sup>2</sup>

Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija  
Položaj UP 140 u bloku



Izvod iz DUP-a-namjena površina



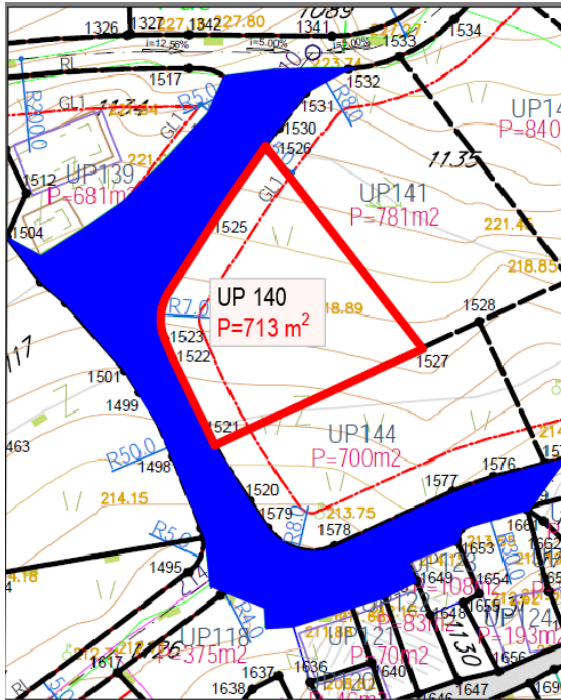
Tip 3-Nova izgradnja



Granica urbanističke parcele UP 140



## Izvod iz DUP-a-parcelacija



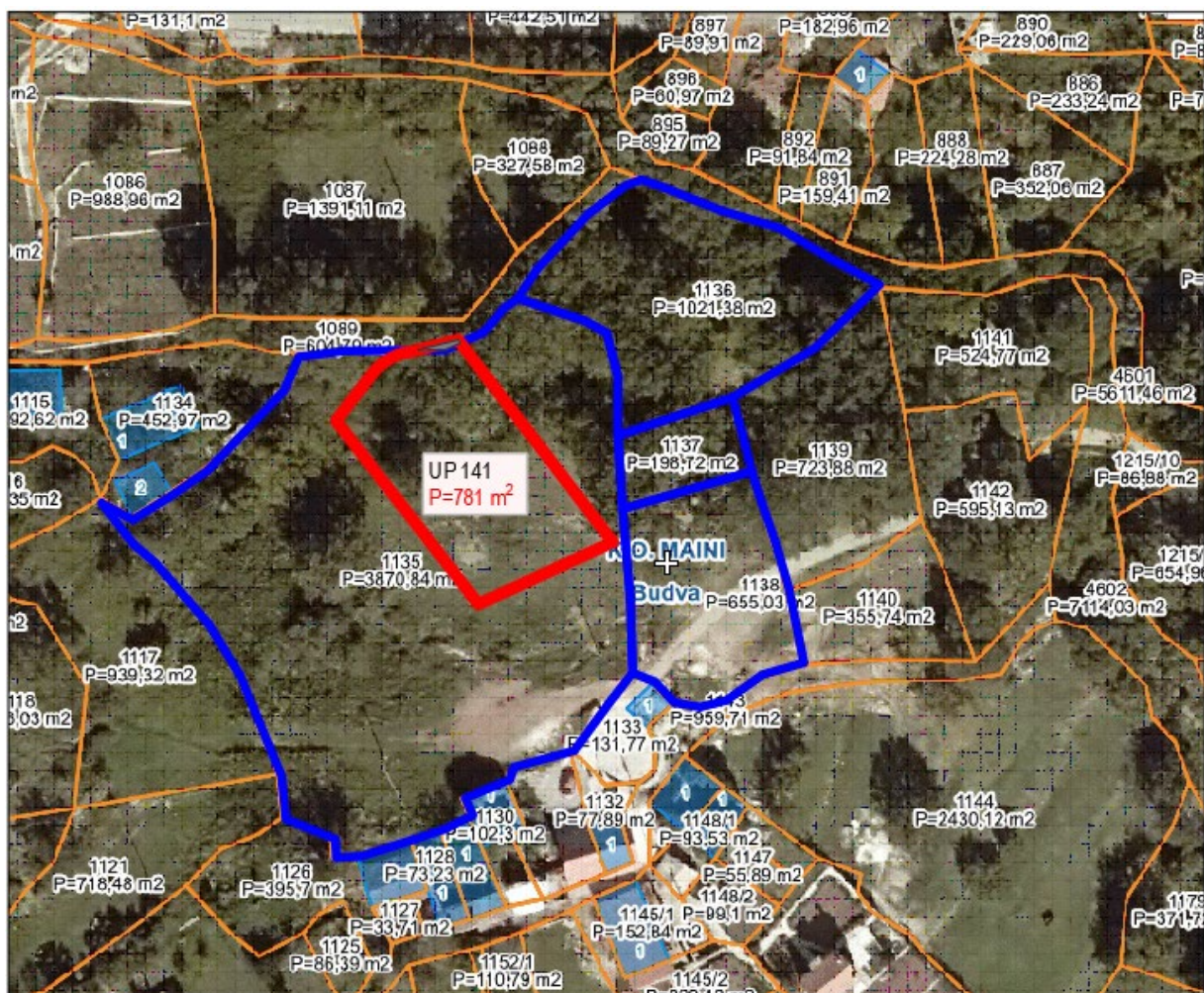
[REDACTED]  
 Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice ili su u sklopu drugih urbanističkih parcela, cca 1035 m<sup>2</sup>



## Urbanistički parametri

Broj urbanističke parcele (m2)	UP 140
Površina urbanističke parcele	713 m <sup>2</sup>
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	427.8 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom (m2)	142.60 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6

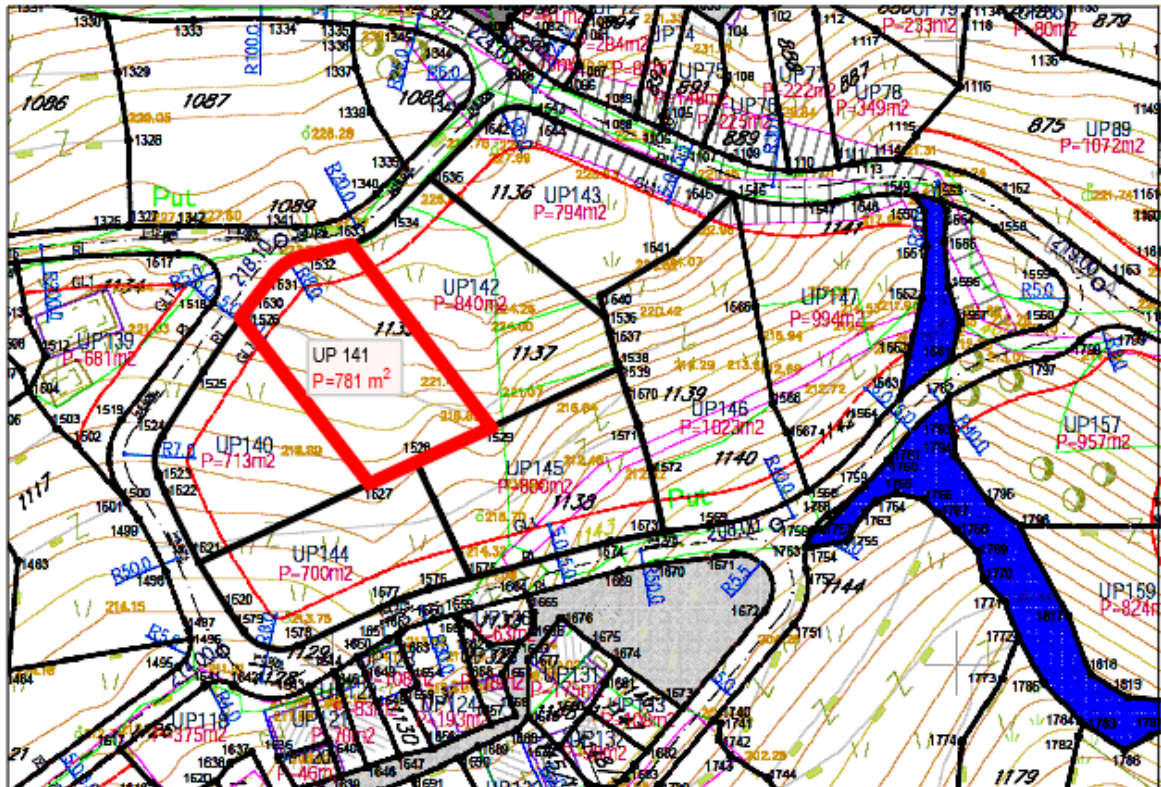
## URBANISTIČKA PARCELA 141

Katastarske parcele	Dio kp1135
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Geoportal	

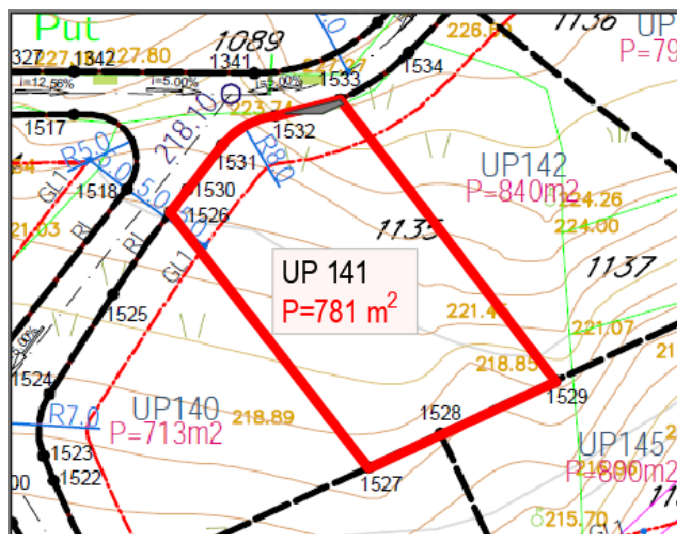



	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 141


Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija  
Položaj UP 141 u bloku

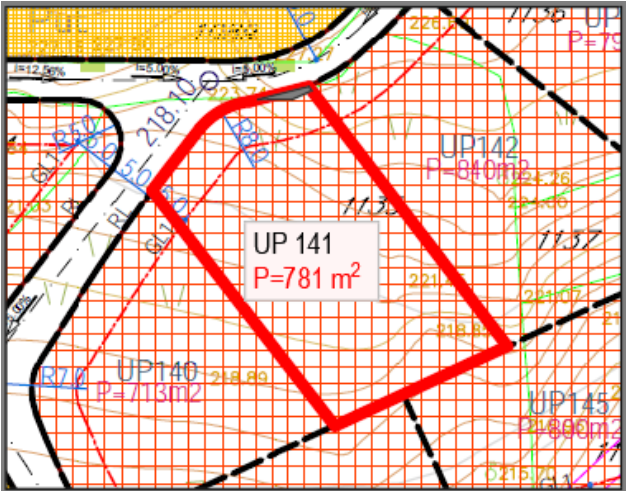
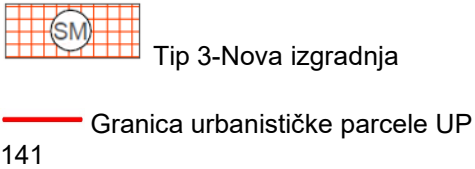


Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija



 dio kp 1086, površine 3,5 m<sup>2</sup>,  
potrebnih za dokompletiranje UP 141

 Granica urbanističke parcele  
UP 141

Izvod iz DUP-a-namjena površina	
	
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	UP 141
Površina urbanističke parcele	781 m <sup>2</sup>
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	468.6 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom (m2)	156.2 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6

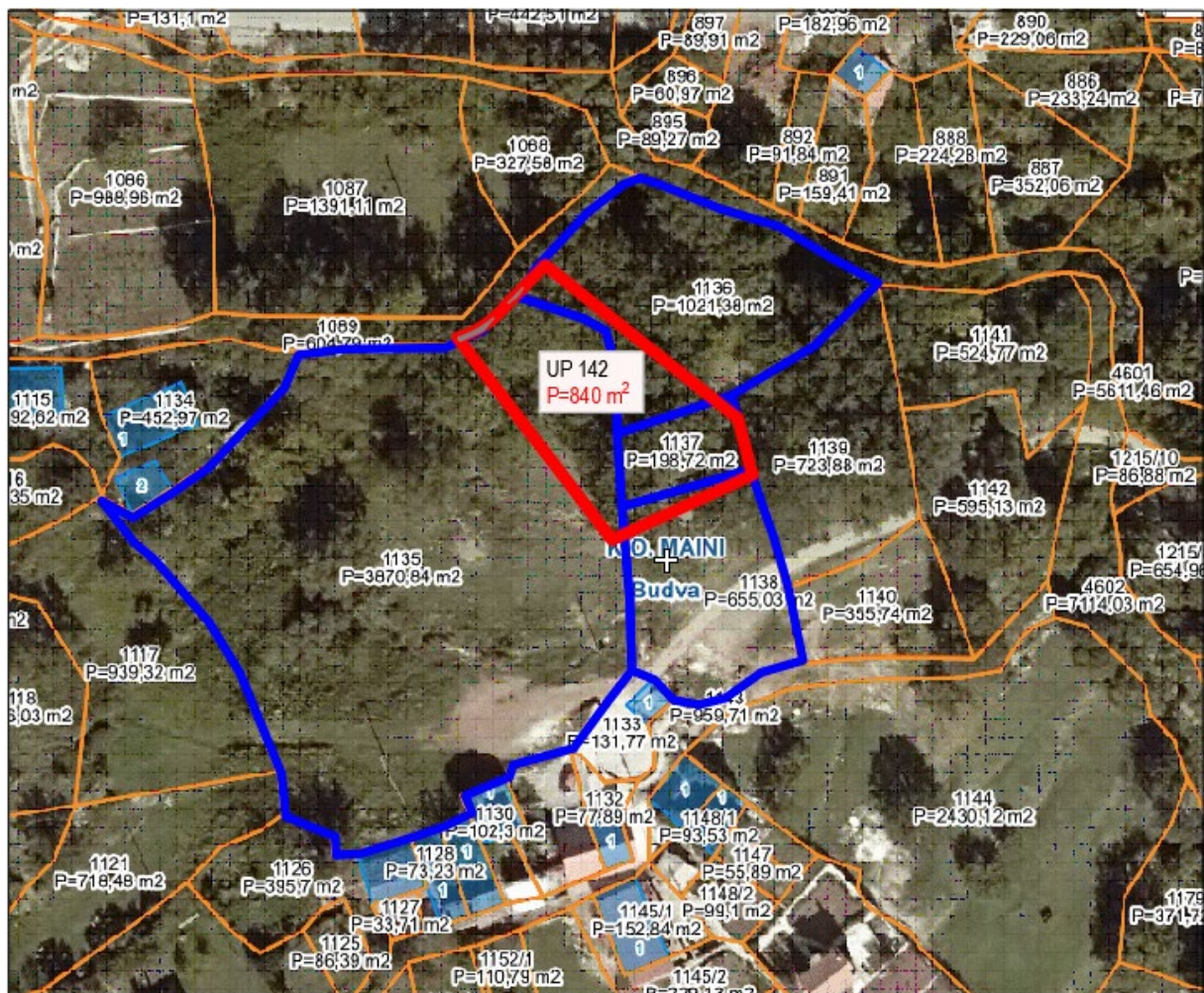
Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen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



**Napomena:**

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

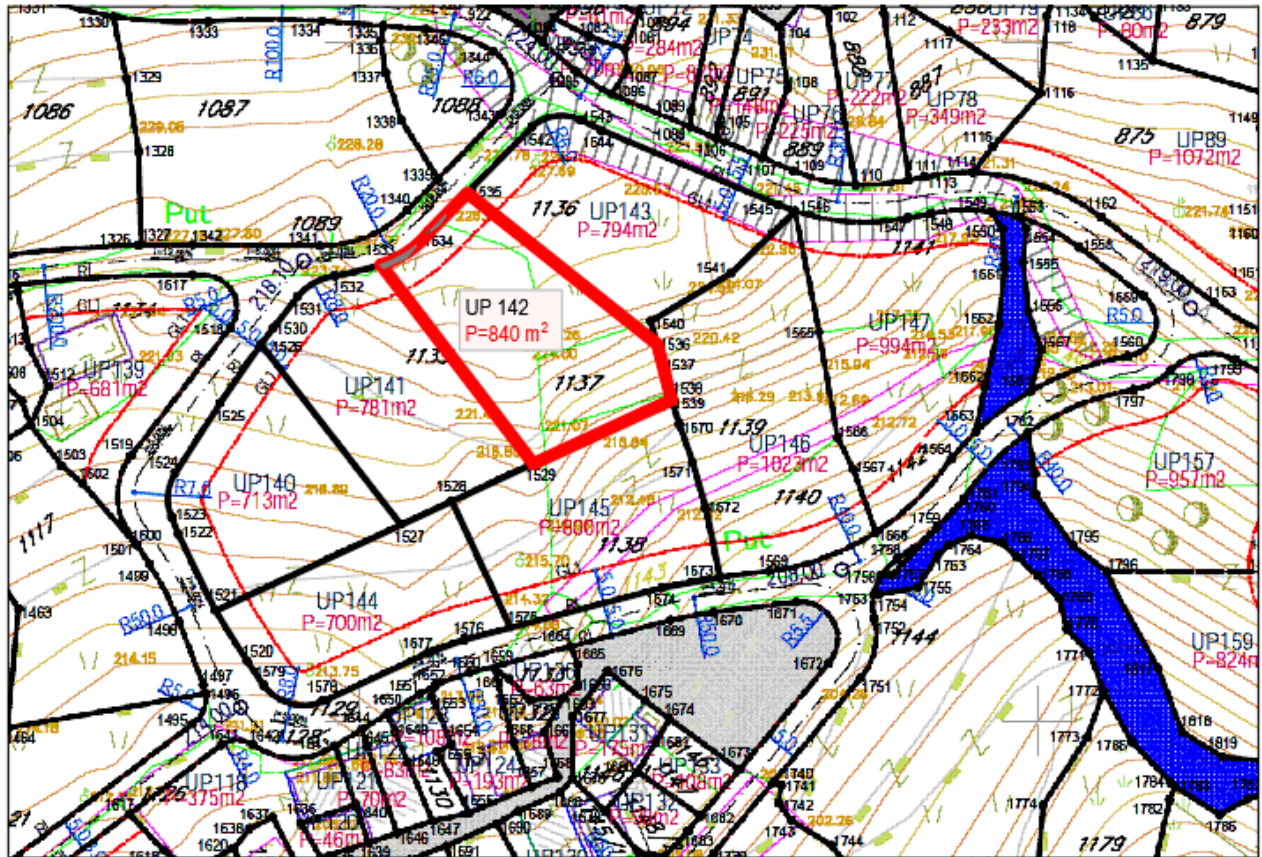
## URBANISTIČKA PARCELA 142

Katastarske parcele	Dio kp1135,1136,1137, 1138 i dio 1089
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Vlasništvo kp 1089	Opština Budva
Geoportal	

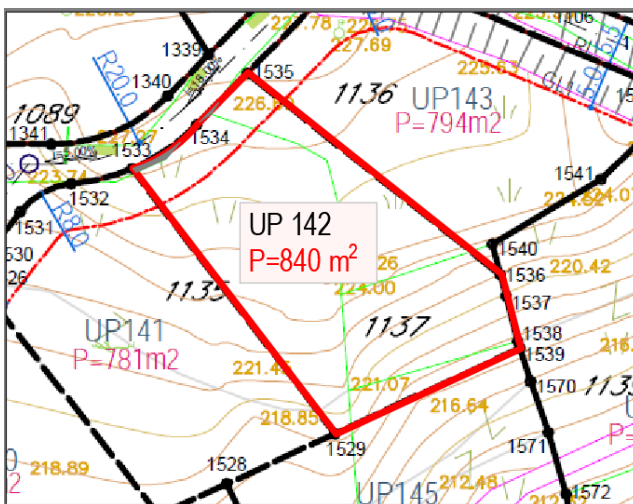




	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 142

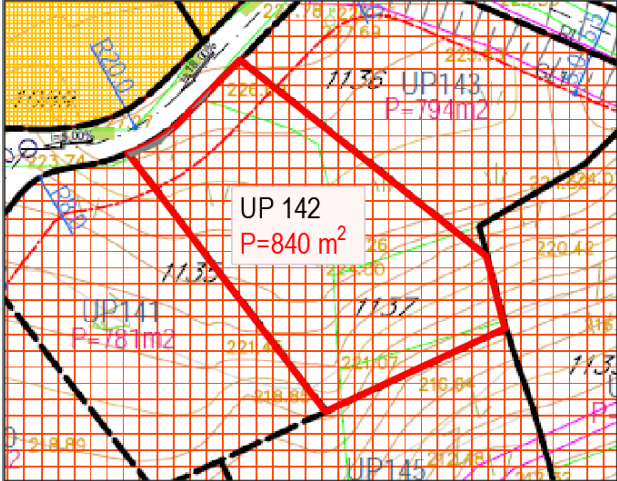
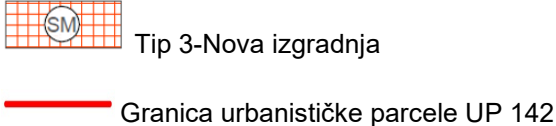
Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija  
Položaj UP 142 u bloku



Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija



-  dio kp 1086, površine 4,5 m<sup>2</sup>, potrebnih za dokompletiranje UP 142
-  Granica urbanističke parcele UP 142

Izvod iz DUP-a-namjena površina	
	
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	UP 142
Površina urbanističke parcele	840 m <sup>2</sup>
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	504 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom (m2)	168 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6

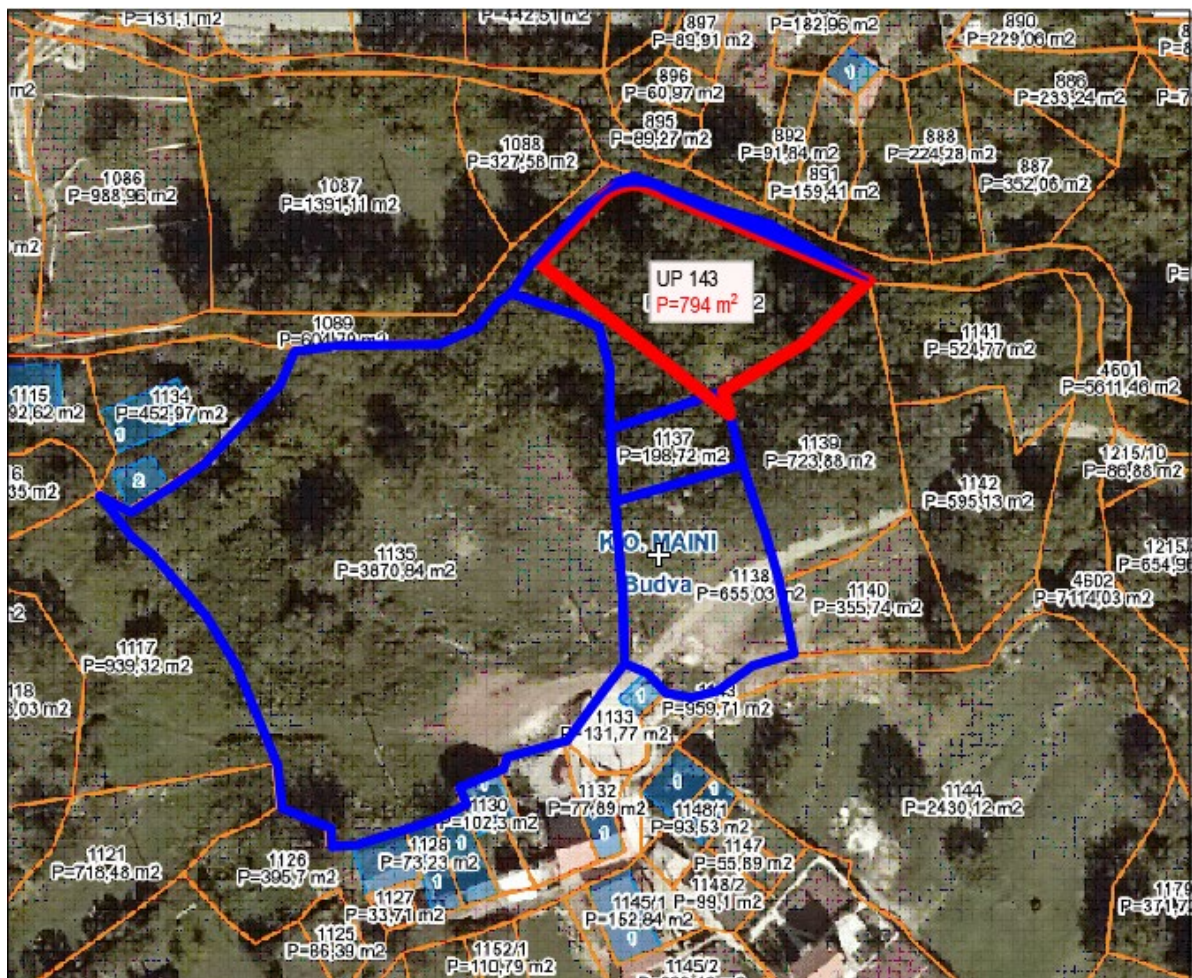
Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen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




**Napomena:**

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

## URBANISTIČKA PARCELA 143

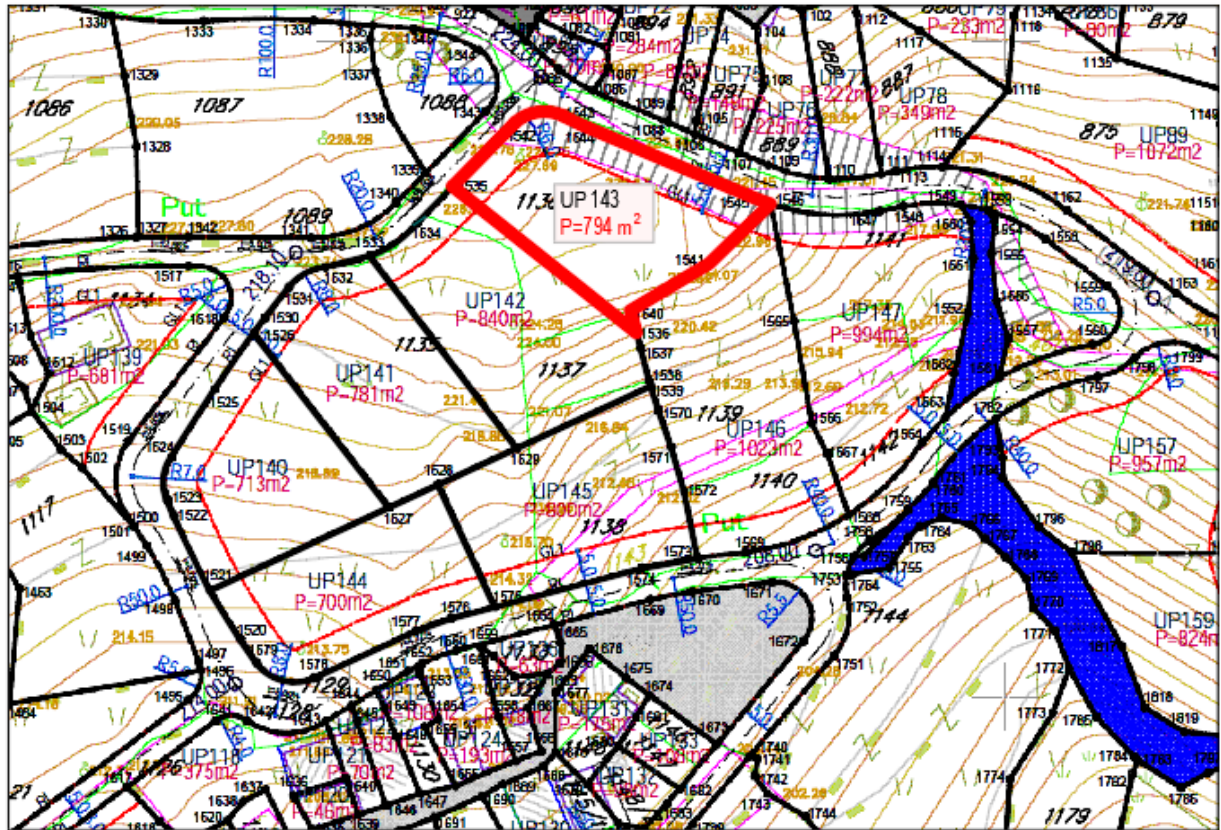
Katastarske parcele	Dio kp1136 i 1137
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Geoportal	



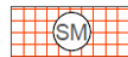
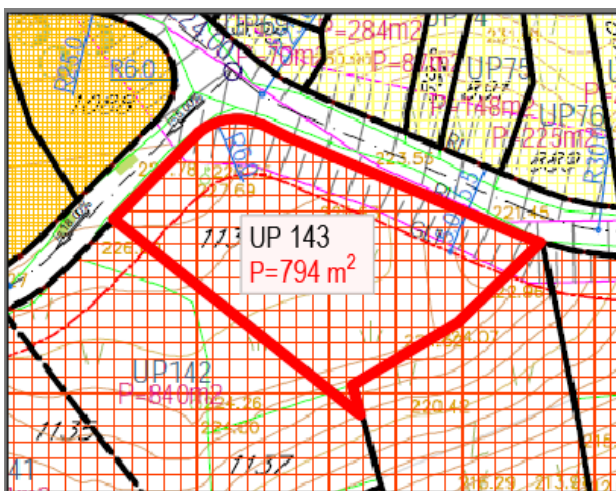
	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 143
	Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice, cca 62 m <sup>2</sup>



Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija  
Položaj UP 143 u bloku



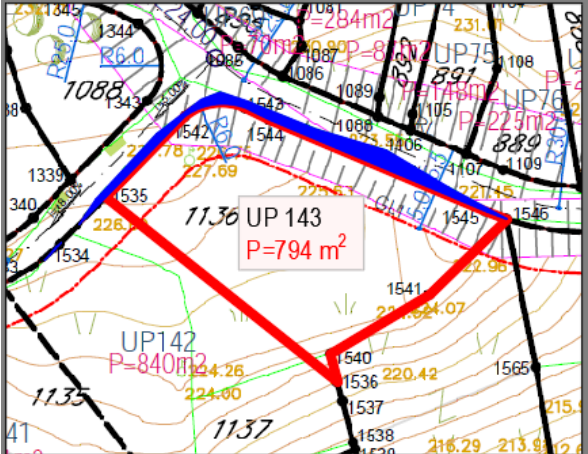

Izvod iz DUP-a-namjena površina



Tip 3-Nova izgradnja

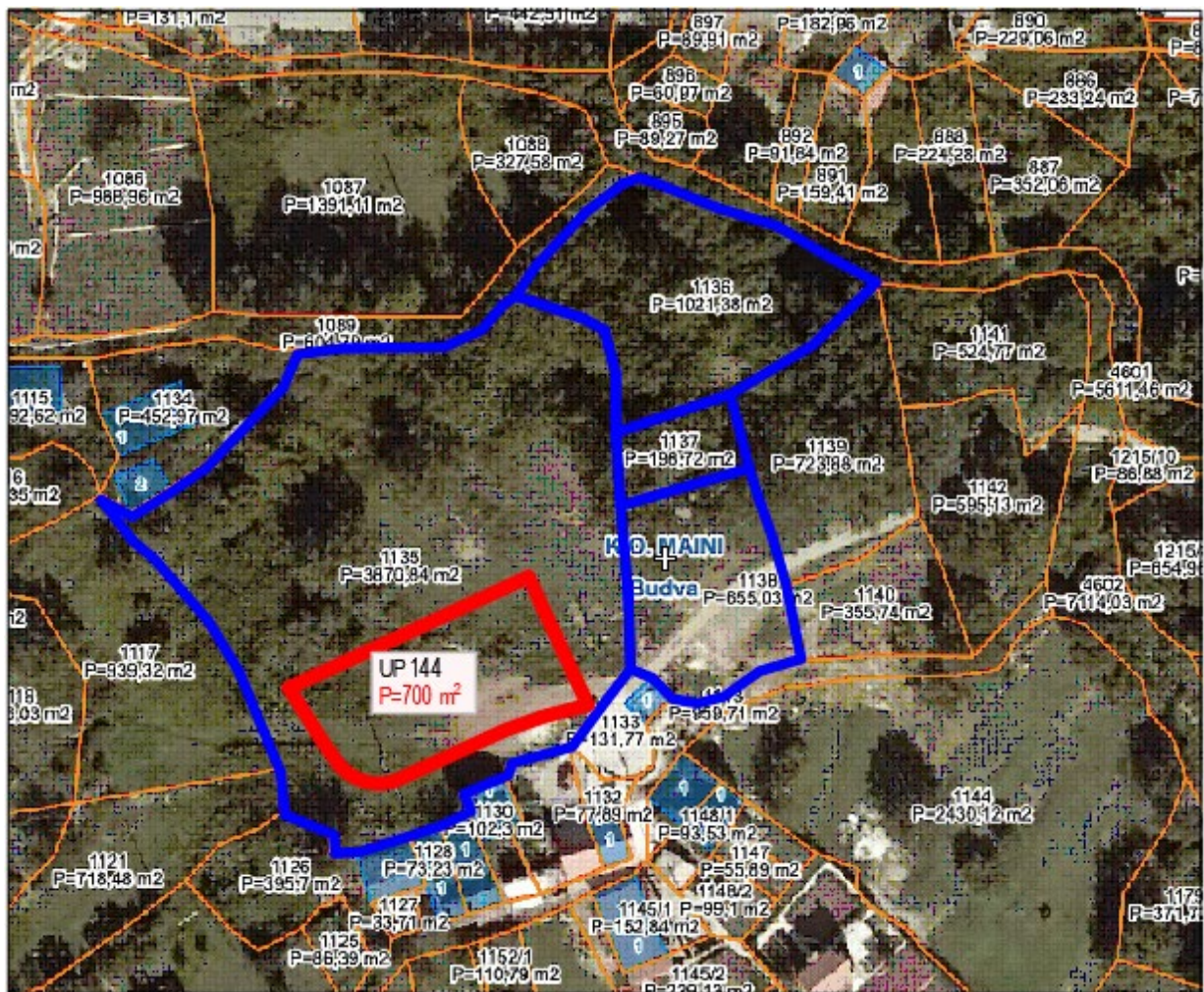




Granica urbanističke parcele UP 143

Izvod iz DUP-a-parcelacija	
	<p> Površina katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore, preko kojih su planirane saobraćajnice, cca 62 m<sup>2</sup></p>
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	UP 143
Površina urbanističke parcele	794 m <sup>2</sup>
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	476.4 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom (m2)	158.8 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6

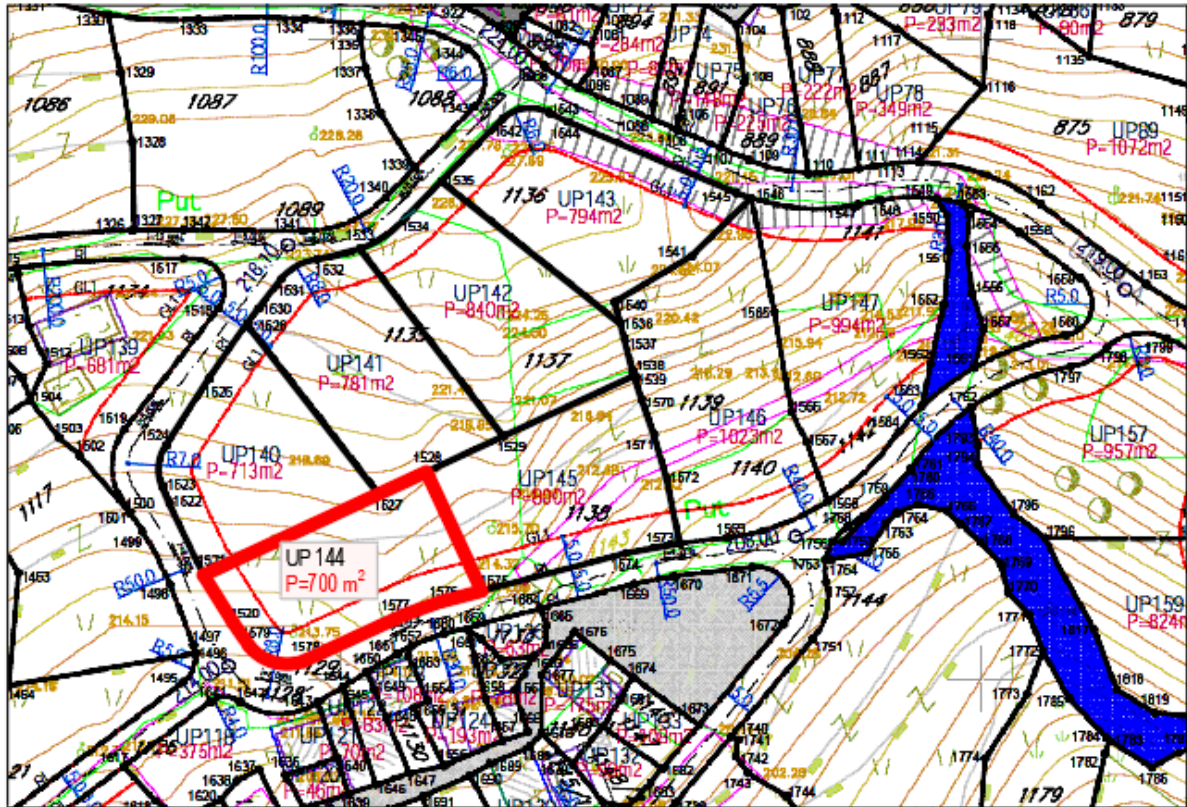
## URBANISTIČKA PARCELA 144

Katastarske parcele	Dio kp1135
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Geoportal	

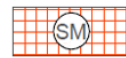
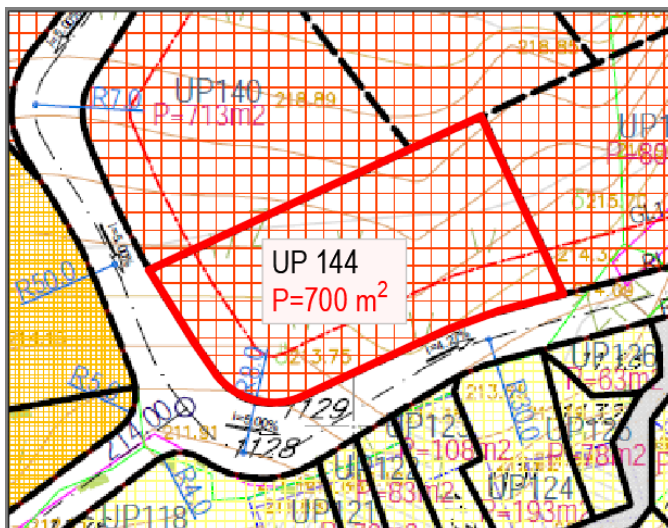


	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 144

Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija  
Položaj UP 144 u bloku



Izvod iz DUP-a-namjena površina



Tip 3-Nova izgradnja

— Granica urbanističke  
parcele UP 144

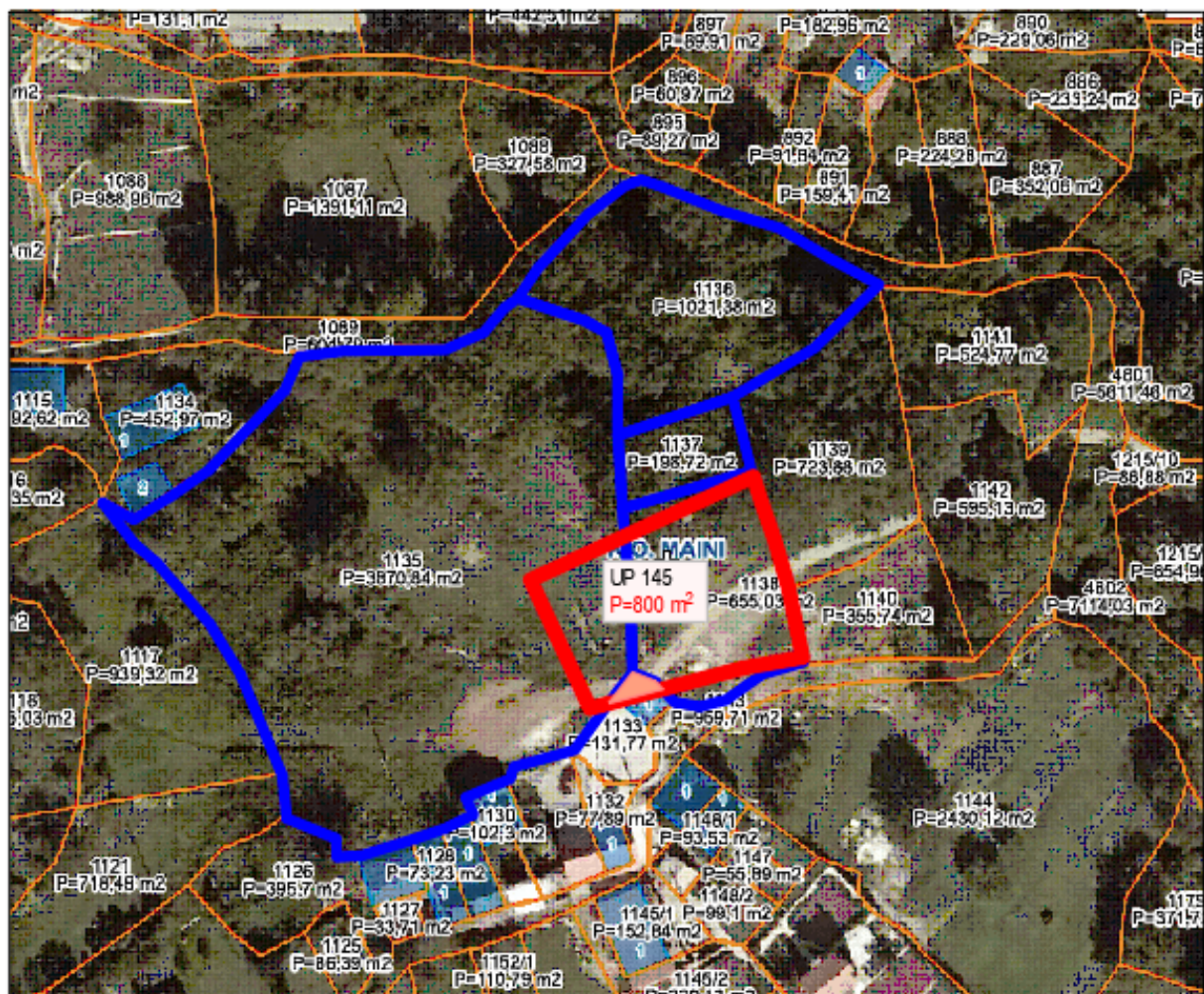




republicki zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	UP 144
Površina urbanističke parcele	700 m <sup>2</sup>
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	420 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom (m2)	140 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6

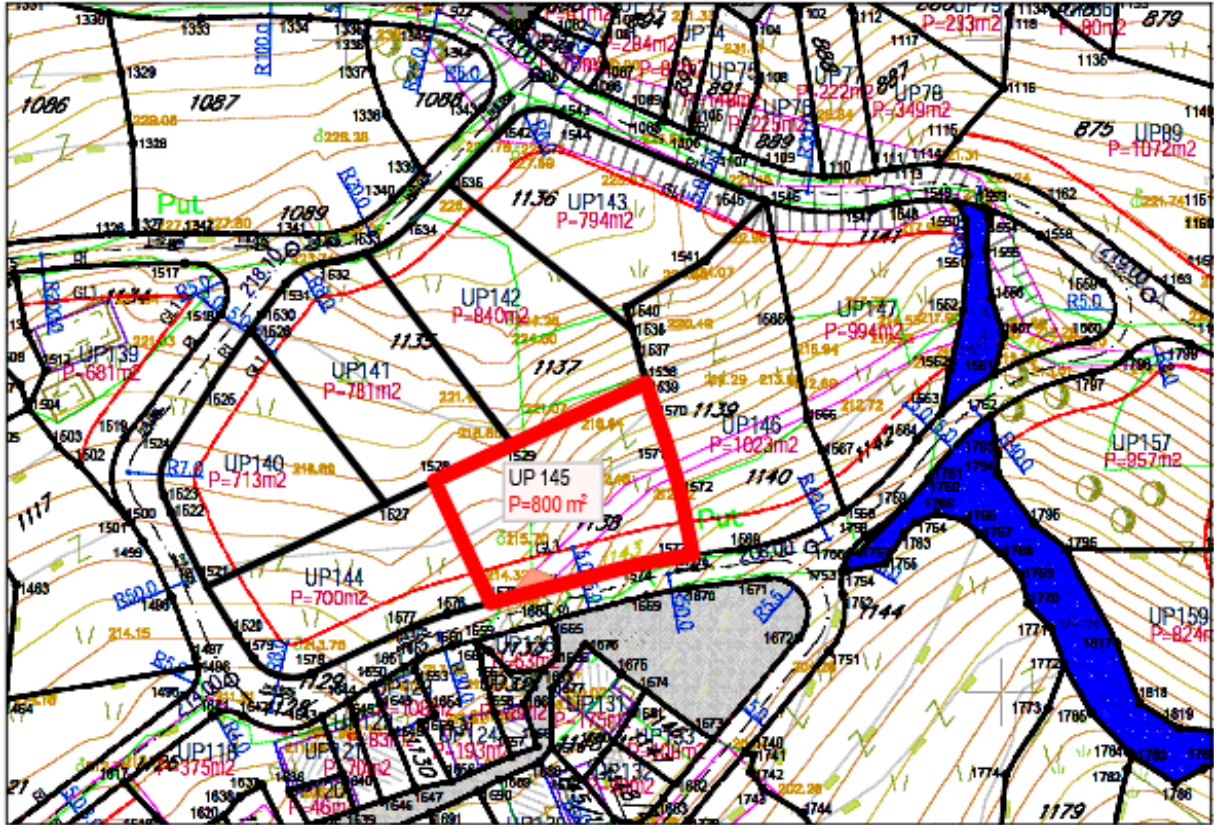
**URBANISTIČKA PARCELA 145**

Katastarske parcele	Dio kp1135, 1138 i dio 1133
List nepokretnosti	1162
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Vlasništvo kp 1133	Više fizičkih lica
Geoportal	

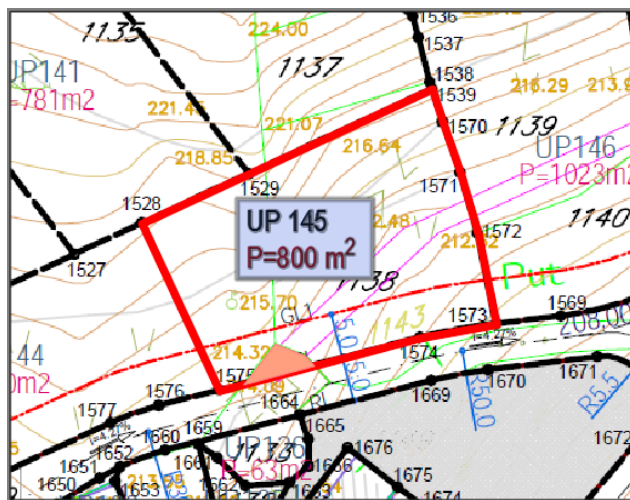



	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Granica urbanističke parcele 142


Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija  
Položaj UP 145 u bloku

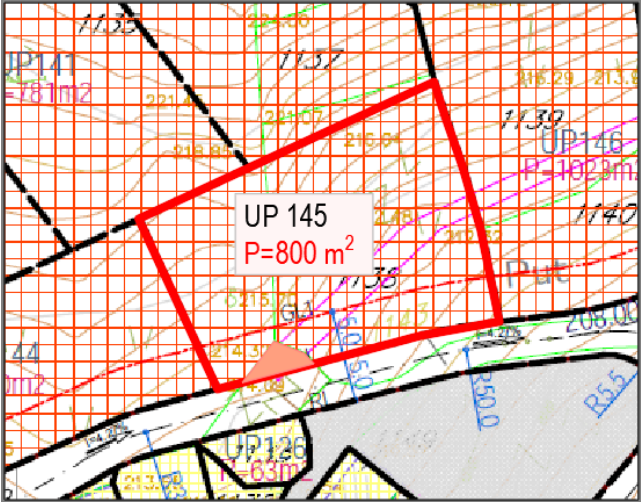
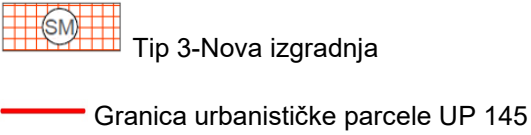


Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija



 dio kp 1133, površine cca 15 m<sup>2</sup>,  
potrebnih za dokompletiranje UP 145

 Granica urbanističke parcele UP  
145

Izvod iz DUP-a-namjena površina	
	
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	UP 145
Površina urbanističke parcele	800 m <sup>2</sup>
Namjena	Nova gradnja -Tip 3
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk (3 vidne etaže)
BGP (m2) ukupno	420 m <sup>2</sup>
Površina pod objektom (m2)	160 m <sup>2</sup>
Indeks zauzetosti	0.2
Indeks izgrađenosti	0.6

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.

**Napomena:**

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