



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE
UP 3, BLOK 23, U ZAHVATU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „PODKOŠLJUN“
OPŠTINA BUDVA**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Mart 2025.

Opština: Budva

KO: Budva

Vlasništvo: Prva banka CG

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 3197

Katastarska(e) parcela(e): 1089, 1090/3

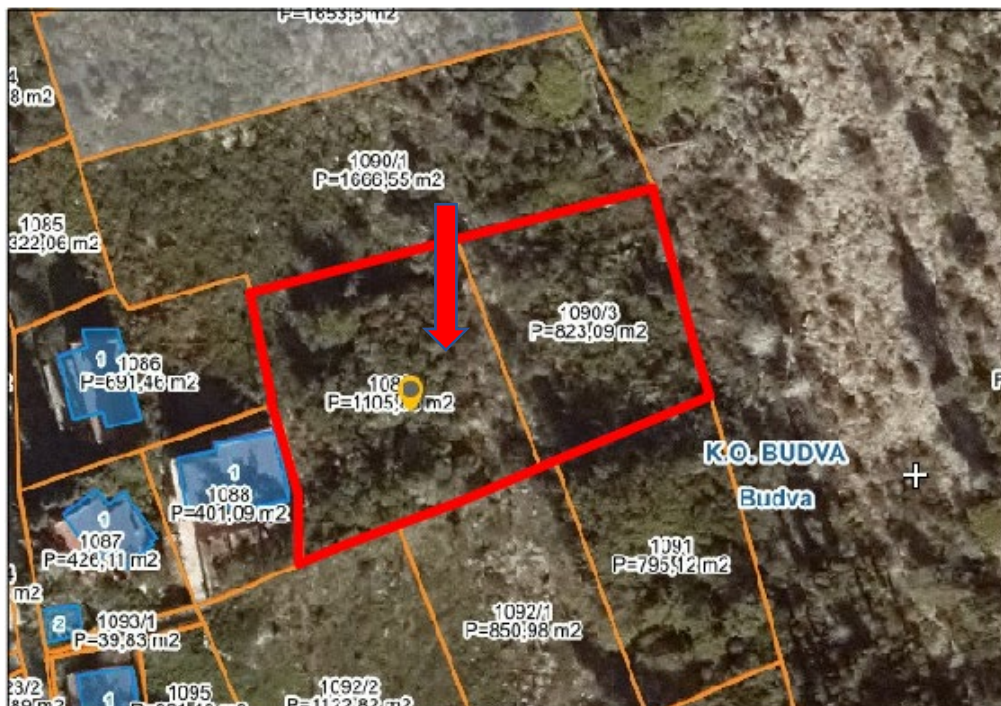
Predmet analize su katastarske parcele 1089 i1090/3, KO Budva. Parcele se nalaze u naselju Podkošljun u Budvi, na lokaciji koja je približno 400 m udaljena od Slovenske plaže.



ŠIRA LOKACIJA



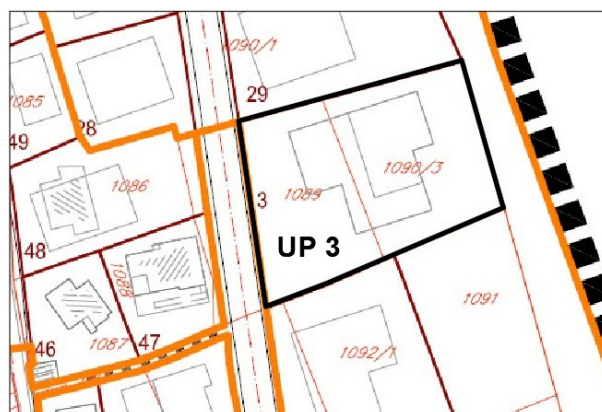
UŽA LOKACIJA



PRIKAZ LOKACIJE SA GEOPORTALA





Katastarske parcele 1089 i 1090/3, KO Budva se nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Podkošljun«, Opština Budva. Površina katastarskih parcela je **1925 m²**.

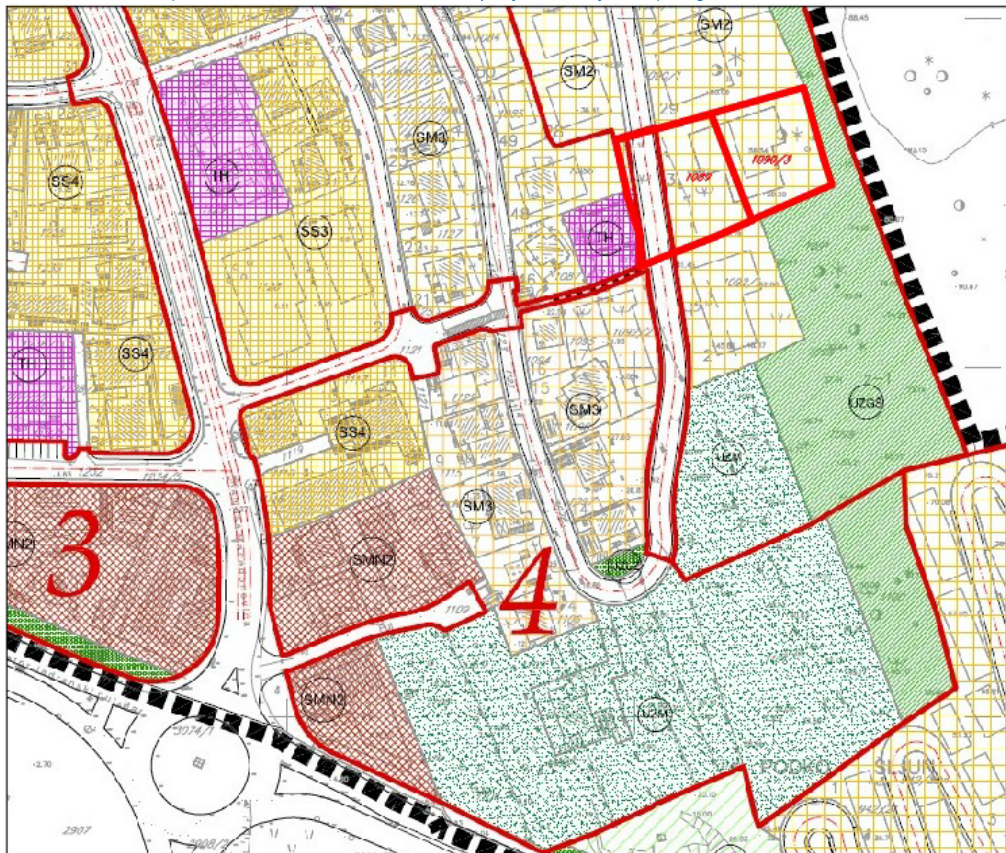
Od dijela katastarske parcele 1089 i od katastarske parcele 1090/3 KO Budva, formirana je **urbanistička parcela broj 3**, površine **1535 m²**. Preko dijela katastarske parcele 1089 je planirana saobraćajnica, a dio površine je u sastavu urbanističkih parcela broj 47 i 48. Ukupna površina vlasničkih parcela koja nije u sastavu urbanističke parcele 3, iznosi 390 m².



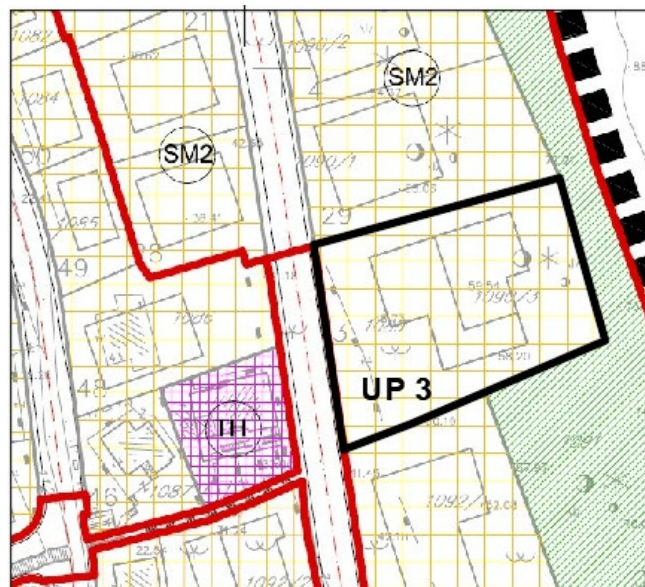
— Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
 — Granica urbanističke parcele 3



	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Površina katastarske parcele 1089, cca 318 m ² preko koje je planirana saobraćajnica
	Površina katastarske parcele 1089, cca 40 m ² , koja je u sastavu urbanističke parcele 48
	Površina katastarske parcele 1089, cca 32 m ² , koja je u sastavu urbanističke parcele 47



Izvod iz planskog dokumenta-prilog namjena površina



Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore



Granica urbanističke parcele 3



Stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje u gradskim vilama)



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Urbanistička parcela 3 je namjenjena za stanovanje manje gustine, višeporodično stanovanje u gradskim vilama.

Objekti višeporodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje sa gradskim vilama mogu biti samo kao slobodnostojeći objekti na parceli.

- Maksimalna spratnost objekta je garaža prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno – tri korisne etaže.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

URBANISTIČKA PARCELA 3-BLOK 23	
Urbanistički parametri	
Blok	23
Broj urbanističke parcele (m ²)	UP 3
Površina urbanističke parcele	1525 m ²
Namjena	SMN
Planirana spratnost parcele	G+P+2 (garaža+3 korisne etaže)
BGP (m ²) ukupno	1412 m ²
Površina pod objektom (m ²)	471 m ²
Indeks zauzetosti	0.31
Indeks izgrađenosti	0.92
Minimalna BGP stanovanja (m ²)	941 m ²
Maksimalna BGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	471 m ²
Površina pod zelenilom (m ²)	532 m ²
Broj stanova (apartmana)	9 m ²
Neizgrađena površina parcele (m ²)	1065 m ²