



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA
URBANISTIČKE PARCELE UP 25
U ZAHVATU
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
„SEKTOR 2-UŠĆE SUTORINE-IGALO“**

**Obrađivač:
RZUP AD Podgorica**

Mart 2025.

Analiza lokacije

Opština: Herceg Novi

KO: Sutorina

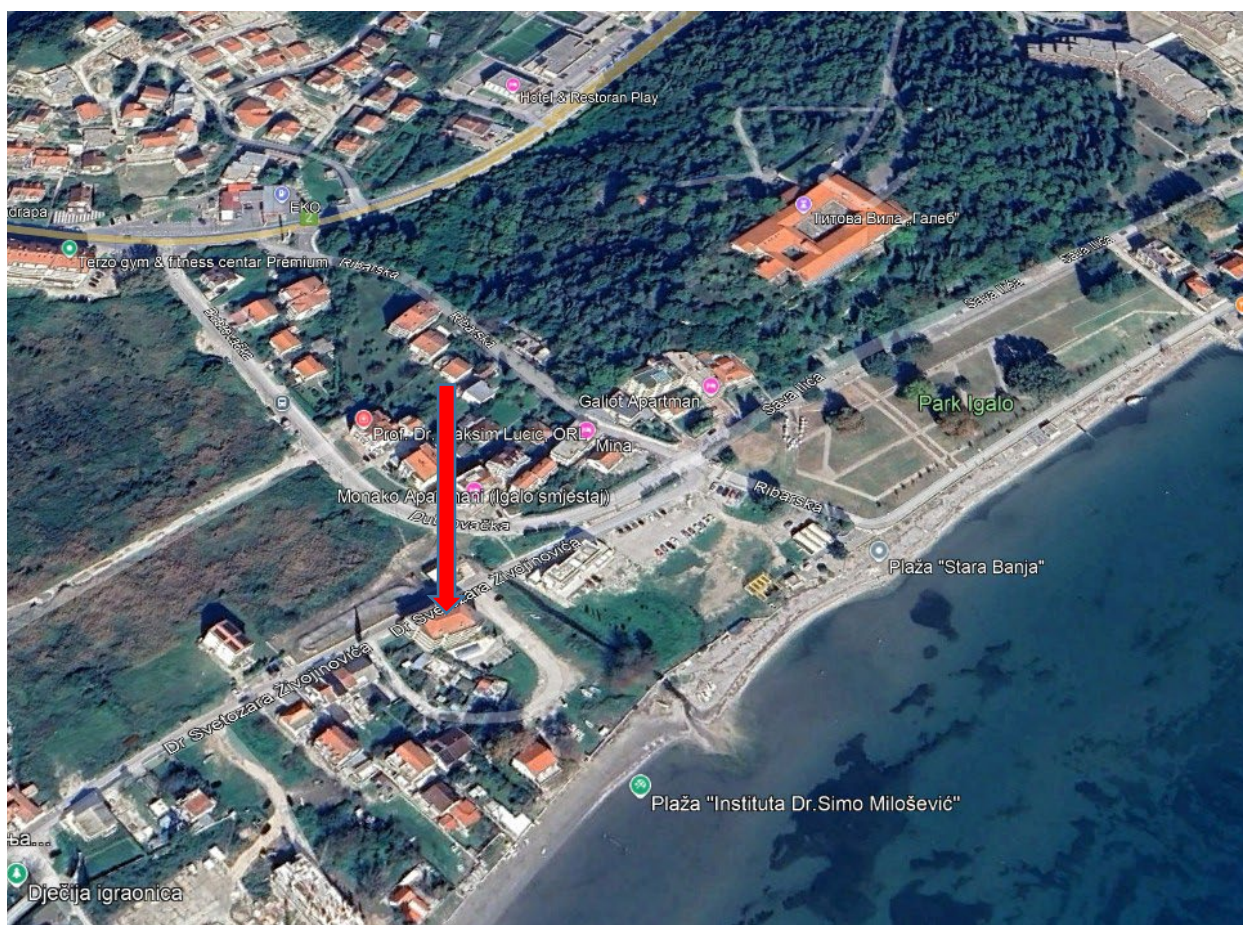
Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 1375

Katastarska(e) parcela(e): 222/5 i 222/6

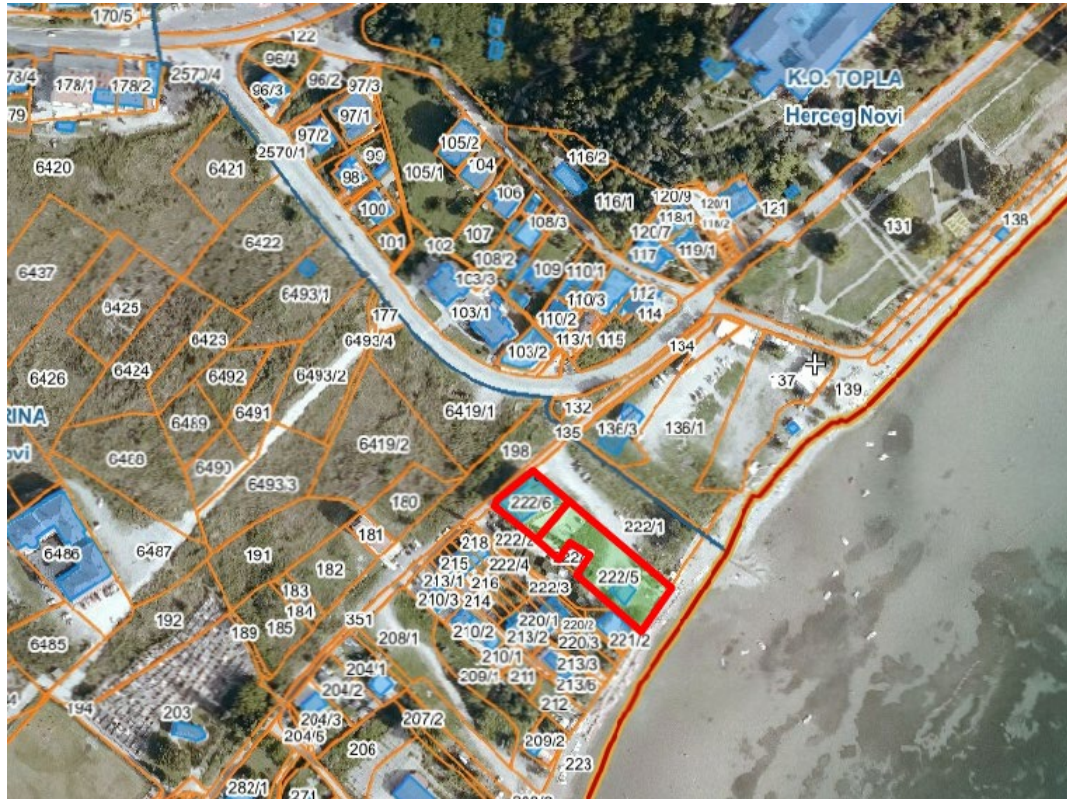
Katastarske parcele 222/5 i 222/6 se nalaze u naselju Igalo u prvom redu do mora. Lokacija koju čine ove parcele se sa sjeverozapadne strane graniči sa saobraćajnicom, a sa jugoistočne strane se oslanja na plažu.

Na lokaciji se nalazi objekat, spratnosti P+3.

Ova lokacija jer planski razrađena u okviru Državne studije lokacije „Sektor 2- ušće Sutorine-Igalo“ u Herceg Novom.



Izvod sa Geoportala



Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore

Državnom studijom lokacije „Sektor 2- ušće Sutorine-Igalo“ u Herceg Novom je od dijelova katastarskih parcela 222/5, 222/6 i 222/7 formirana urbanistička parcela 25. Parcela je formirana sa namjenom-mješovita namjena.

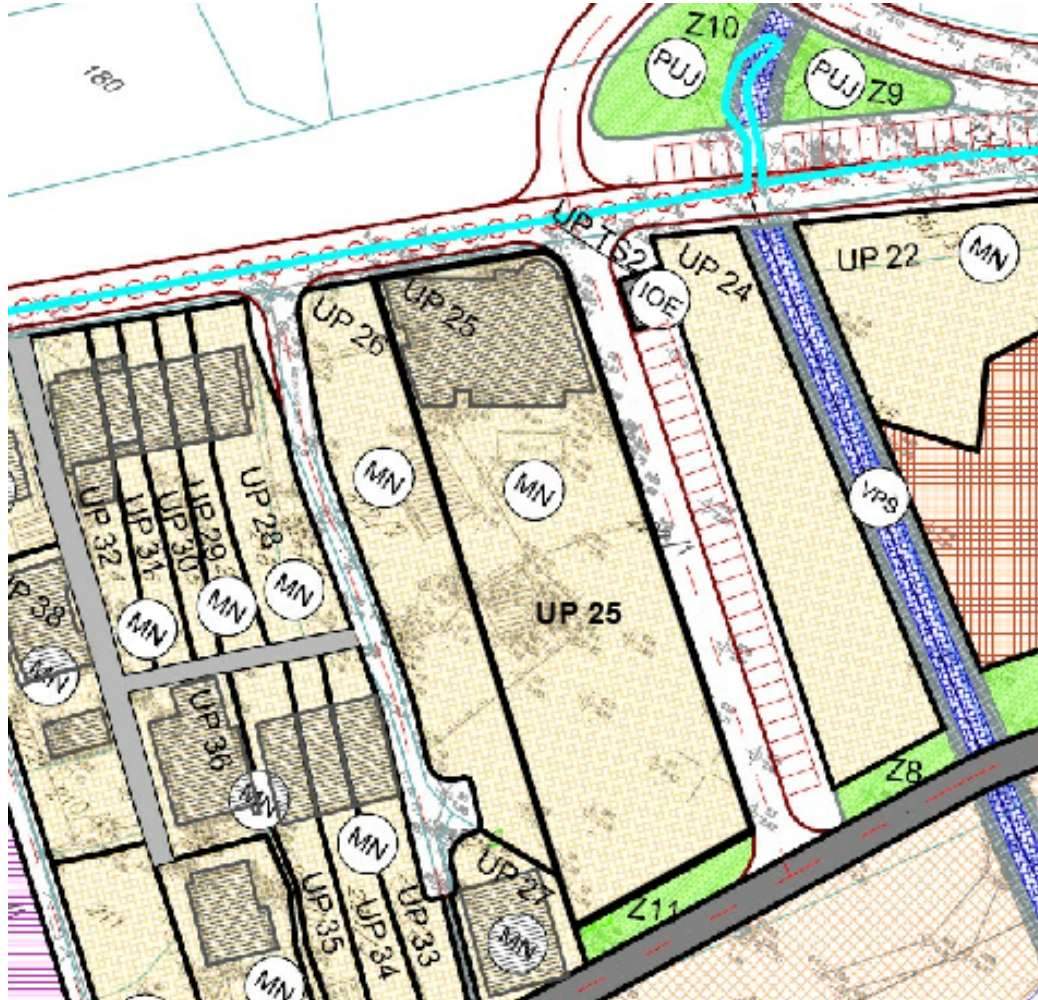
Ovim planski dokumentom je prepoznat postojeći objekat izvedene spratnosti P+3.

Izvod iz planskog dokumenta










Karta planiranog stanja-parcelacija







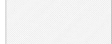
Karta planiranog stanja-namjena površina



NAMJENA POVRŠINA

	TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
	POVRŠINE ZA PRUŽANJE ISHRANE I PIĆA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	SPORT I REKREACIJA
	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	KOPNE NE VODNE POVRŠINE
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA



-  Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
-  Granica urbanističkih parcela
-  Površina koja je potrebna za formiranje UP 25 (cca 140 m²), a nalazi se u vlasništvu fizičkog lica
-  Površina kp 222/5 (cca 120 m²) na kojoj je planirano zelenilo
-  Površina kp 222/5 i 222/6 (cca 330 m²) koje su dio planiranih saobraćajnih površina

Urbanistički parametri su dati u tabeli:

PLAN									POSTOJEĆE STANJE			
Broj Urbanističke parcele	Planirana namjena	Površina UP (m ²)	Maksimalna dozvoljena zauzetost (m ²)	Maksimalno dozvoljeni Indeks zauzetosti	Maksimalno dozvoljena BGP (m ²)	Maksimalno dozvoljeni Indeks Izgrađenosti	Maksimalno dozvoljena spratnost	Br. stanova	Ostvarena spratnost	Ostvarena površina prizemlja (m ²)	Ostvarena BGP (m ²)	Planirane intervencije
UP 25	MN	2235.1	407	0.22	1800	0.81	P+3	18	P+3	407	1628	Moguća je izgradnja sportskih terena, bazena i manjeg restorana koji bi bio u funkciji ne samo postojećeg objekta već i u funkciji plaže

Zaključak:

Na urbanističkoj parceli UP 25 koju čine dijelovi kp 222/5 i 222/6 koje su u vlasništvu Prve banke Crne Gore, i kp 222/7, u vlasništvu fizičkog lica, prepoznat je postojeći objekat spratnosti P+3, ukupne BGP 1628 m².

Državnom studijom lokacije „Sektor 2-ušće Sutorine-Igalo“, data je i mogućnost izgradnje sportskih terena, bazena i manjeg restorana koji bi bio u funkciji ne samo postojećeg objekta već i u funkciji plaže.

Istovremeno je u tabeli prikazano da je ostvarena maksimalna dozvoljena zauzetost pa ukoliko je investitor zainteresovan za izgradnju manjeg restorana, neophodno je tražiti Tumačenje nadležnog organa o maksimalno dozvoljenoj zauzetosti na parceli.