



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE  
UP 117-ZONA 3, U ZAHVATU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GORNJI KALIMANJ“**

**Obradivač:  
RZUP AD Podgorica**

**Mart 2025.**

republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica  
ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE UP 117-ZONA 3, U ZAHVATU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GORNJI KALIMANJ“

*Opština: Tivat*

*KO: Tivat*

*Vlasništvo: Prva banka CG*

*Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 3109*

*Katastarska(e) parcela(e): 3670*

Predmetno zemljište se nalazi u naselju Kalimanj u Tivtu. Vazdušnom linijom je parcela udaljena 800 m od mora.

**PRIKAZ LOKACIJA SA GEOPORTALA**

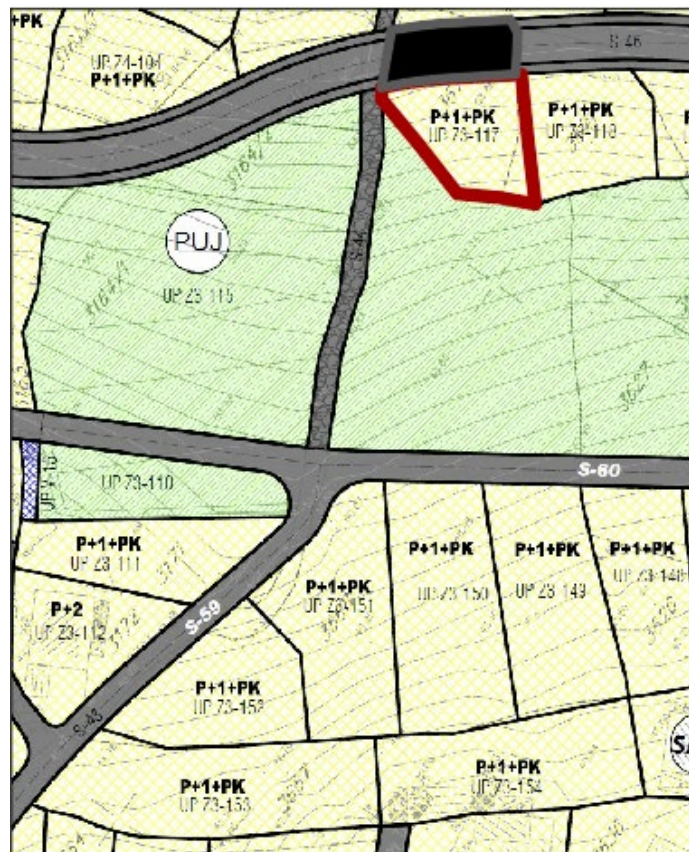


Predmet analize je urbanistička parcela UP Z3 117, u zahvatu DUP-a »GORNJI KALIMANJ«, Opština Tivat.

Od dijela katastarske parcele 3670, površine cca 267 m<sup>2</sup> i dijela katastarske parcele 3671, površine cca 50 m<sup>2</sup>, u vlasništvu više fizičkih lica, formirana je urbanistička parcela **UP Z3 117**.

Preostali dio katastarske parcele 3670 se nalazi u okviru urbanističke parcele UP Z4 107, cca 27 m<sup>2</sup>, a preko dijela parcele, čija površina iznosi 167m<sup>2</sup>, je planirana saobraćajnica.

Urbanistička parcela Z3 117 koja se nalazi u planskoj zoni broj 3, se sa sjeveroistočne strane graniči sa novoplaniranom saobraćajnicom, sa koje je planiran kolski prilaz parceli.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



površina kp u vlasništvu Prve banke Crne Gore na kojoj je planirana saobraćajnica



Granica urbanističke parcele UP Z3-117

### **Napomena:**

**Za precizne informacije o površinama koje se trebaju dokupiti za formiranje urbanističkih parcela potrebno je uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.**

Namjena urbanističke parcele je stanovanje malih gustina.

Na urbanističkoj parceli UP Z3 117 moguće je graditi objekat spratnosti P+1+Pk. Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat u okviru koga može biti organizovano najviše 4 stambene jedinice.

U prizemlju objekta se mogu naći djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Arhitekturu objekta treba prilagoditi tradicionalnim principima uz upotrebu lokalnih materijala.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli. Udaljenost pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manja od 2,0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manje od 1 m.

Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP.




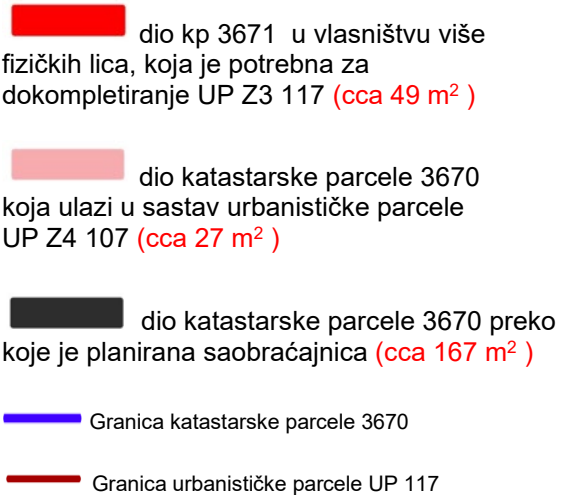





#### Pravila za izgradnju objekata


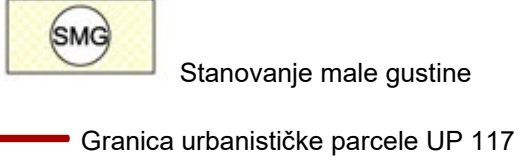
- objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli.
- građevinska linija predstavlja *maksimalnu liniju* do koje se može postaviti objekat
- podrumске i suterenske etaže ulaze u obracun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m.
- planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i susednog objekta mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.
- visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.
- maksimalna visina objekata spratnosti je P+1+Pk je **11 m** računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova

#### Parkiranje

- potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivalaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1 PM za 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
<b>Urbanistička parcela 117-zona 3</b>	
Katastarske parcele	Dio kp3670 i dio kp3671
List nepokretnosti	3109
Vlasništvo kp 3670	Prva Banka Crne Gore
Vlasništvo kp 3671	Više fizičkih lica
Geoportal	
	 <p>Granica katastarske parcele 3670</p>
Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija	
	 <p> dio kp 3671 u vlasništvu više fizičkih lica, koja je potrebna za dokompletiranje UP Z3 117 (cca 49 m<sup>2</sup>)</p> <p> dio katastarske parcele 3670 koja ulazi u sastav urbanističke parcele UP Z4 107 (cca 27 m<sup>2</sup>)</p> <p> dio katastarske parcele 3670 preko koje je planirana saobraćajnica (cca 167 m<sup>2</sup>)</p> <p> Granica katastarske parcele 3670</p> <p> Granica urbanističke parcele UP 117</p>

Izvod iz DUP-a-namjena površina	
	
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	Z3 UP 117
Površina urbanističke parcele	317
Namjena	Stanovanje malih gustina (SMG)
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk
BGP (m2) ukupno	254
BGP (m2) stanovanje	178
Max BGP (m2) djelatnosti	76
Površina pod objektom (m2)	127
Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	0.8
Status objekta i moguće intervencije	planirani

*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.*