



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE
UP 149-ZONA 3, U ZAHVATU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GORNJI KALIMANJ“**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Mart 2025.

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE UP 149-ZONA 3, U ZAHVATU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GORNJI KALIMANJ“**

Opština: Tivat

KO: Tivat

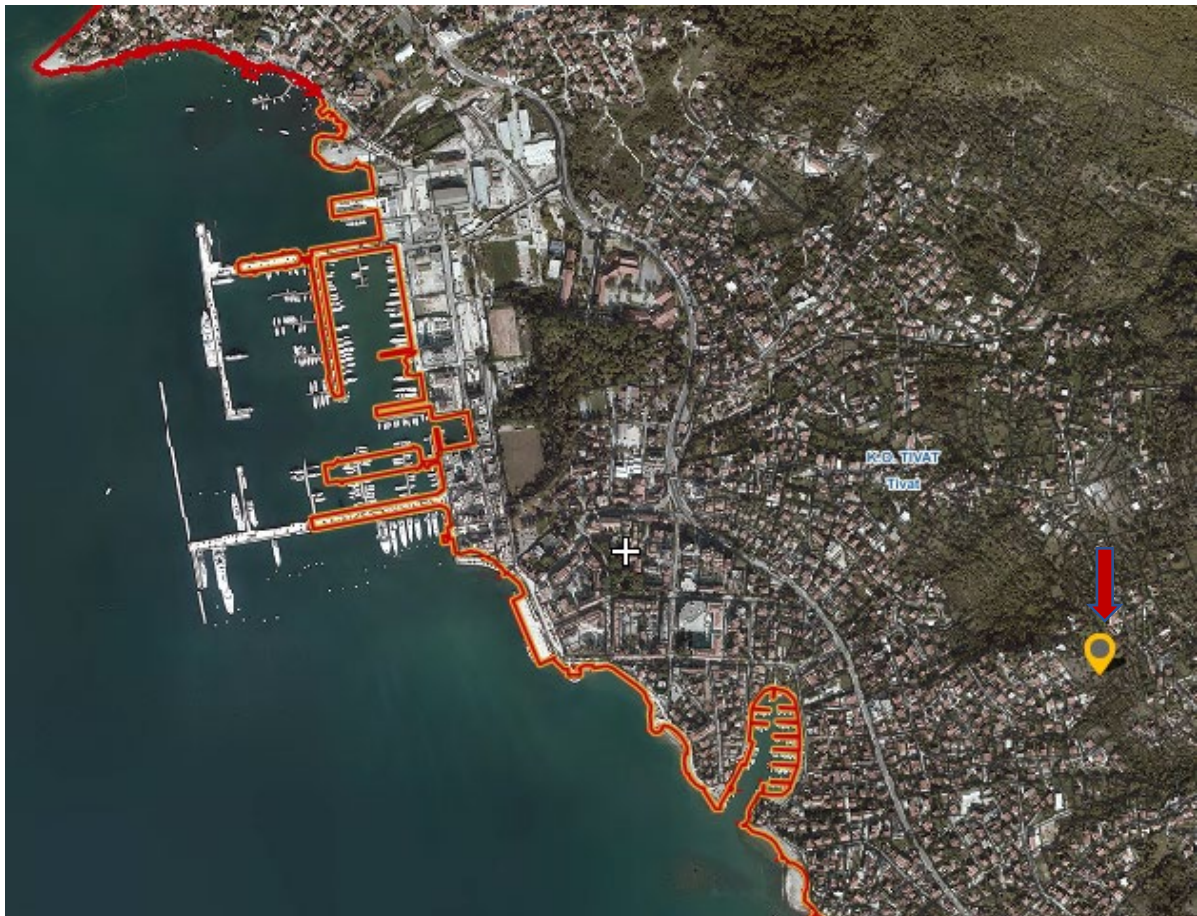
Vlasništvo: Prva banka CG

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 3032

Katastarska(e) parcela(e): 3668/1 i 3667/1

Urbanistička parcela UP 149-ZONA 3 se nalazi u naselju Kalimanj u Tivtu.
Vazдушnom linijom je parcela udaljena 800 m od mora.

PRIKAZ LOKACIJA SA GEOPORTALA

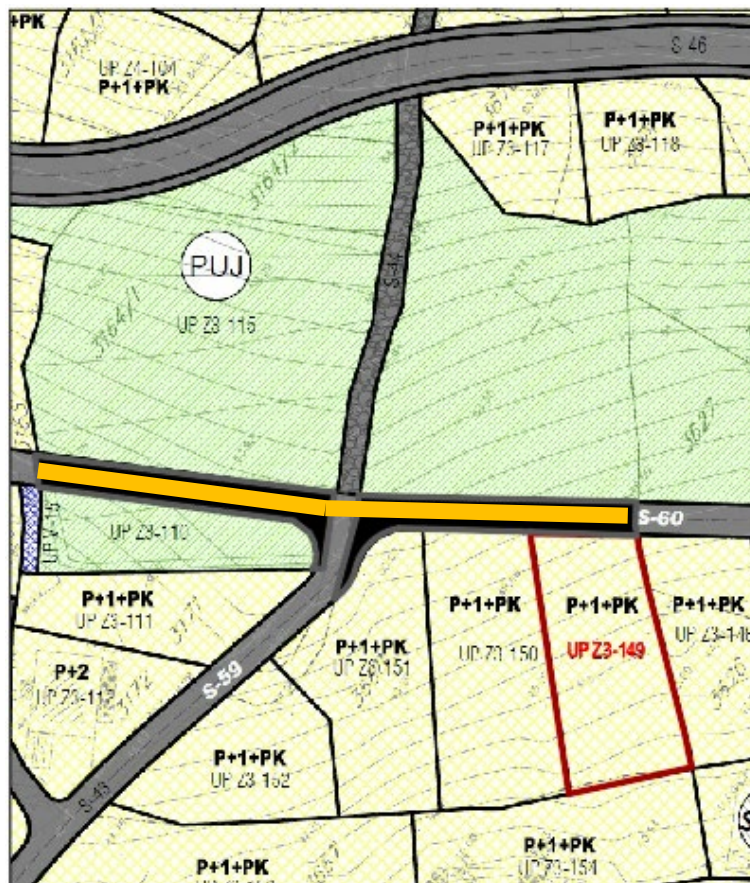


Predmet analize je urbanistička parcela UP Z3 149, u zahvatu DUP-a »GORNJI KALIMANJ«, Opština Tivat.

Od dijela katastarske parcele 3668/1, površine cca 543 m² i dijela katastarske parcele 3667/1, površine cca 13 m², u vlasništvu Prve banke Crne Gore, formirana je urbanistička parcela **UP Z3 149**.

Urbanistička parcela 149 koja se nalazi u planskoj zoni broj 3, se sa sjeveroistočne strane graniči sa novoplaniranom saobraćajnicom, sa koje je planiran kolski prilaz parceli.

Novoplanirana saobraćajnica, u Planu nazvana S-60, dijelom prelazi preko katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore. Površina potrebna za realizaciju ove saobraćajnice, a koja je u vlasništvu Prve banke Crne Gore iznosi cca 400 m².



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



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



Granica urbanističke parcele UP Z3-149

Napomena:

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



republicki zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Namjena urbanističke parcele je stanovanje malih gustina.

Na urbanističkoj parceli UP Z3 149 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. Arhitektura 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 obračun 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 sljemena 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 ² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Urbanistička parcela 149-zona 3

<p>Katastarske parcele</p>	<p>Dio kp 3668 i dio kp 3667</p>
<p>List nepokretnosti</p>	<p>3032</p>
<p>Vlasništvo kp 3668/1 i 3667/1</p>	<p>Prva Banka Crne Gore</p>
<p>Geoportal</p>	
	<p> Granica katastarske parcele 3668/1 i 3667/1</p>
<p>Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija</p>	
	<p> Granica katastarske parcele 3668/1 i 3667/1</p> <p> Granica urbanističke parcele UP 149</p>
<p>Izvod iz DUP-a-namjena površina</p>	

	<p>  stanovanje male gustine </p> <p>  Granica katastarske parcele 3668/1 i 3667/1 </p> <p>  Granica urbanističke parcele UP 149 </p>
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	Z3 UP 149
Površina urbanističke parcele	556
Namjena	Stanovanje malih gustina (SMG)
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk
BGP (m2) ukupno	445
BGP (m2) stanovanje	311
Max BGP (m2) djelatnosti	133
Površina pod objektom (m2)	222
Indeks zauzetosti	0.40
Indeks izgrađenosti	0.80
Status objekta i moguće intervencije	planirani