



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE  
UP 150-ZONA 3, U ZAHVATU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GORNJI KALIMANJ“**

**Obradivač:  
RZUP AD Podgorica**

**Mart 2025.**

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE UP 150-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): 3668/1,3667/1*

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

**PRIKAZ LOKACIJA SA GEOPORTALA**

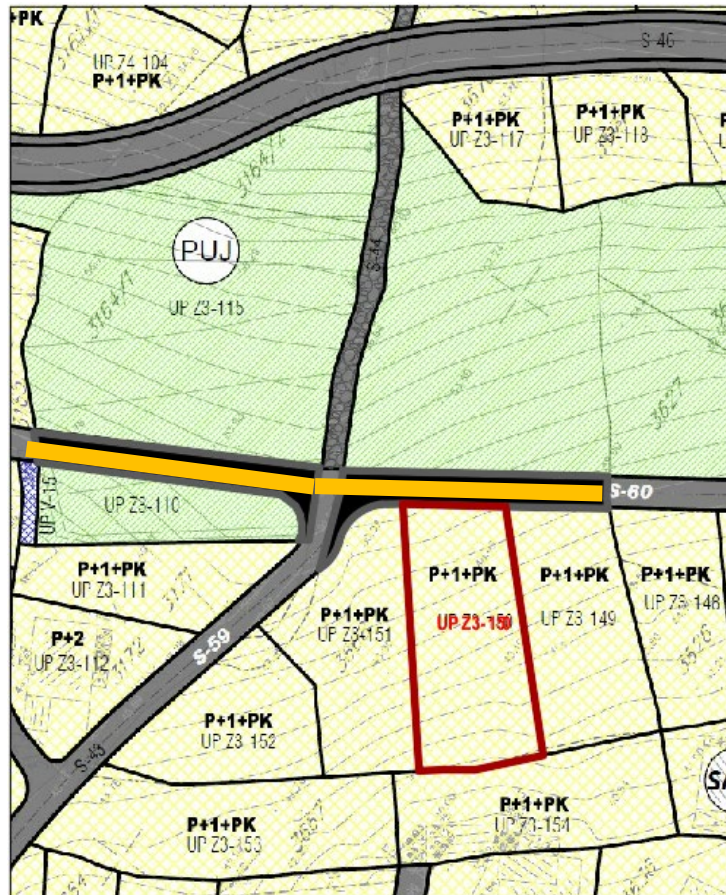


Predmet analize je urbanistička parcela UP Z3 150, u zahvatu DUP-a »GORNJI KALIMANJ«, Opština Tivat.

Od dijela katastarske parcele 3668/1, površine cca 628 m<sup>2</sup> i dijela katastarske parcele 3667/1, površine cca 3 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Prve banke Crne Gore, formirana je urbanistička parcela **UP Z3 150**.

Urbanistička parcela 151 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 m<sup>2</sup>.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



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



Granica urbanističke parcele UP Z3-150

### **Napomena:**

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



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Namjena urbanističke parcele je stanovanje malih gustina.

Na urbanističkoj parceli UP Z3 150 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 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 tacke 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

Urbanistička parcela 150-zona 3	
Katastarske parcele	Dio kp 3668 i dio kp 3667
List nepokretnosti	3032
Vlasništvo kp 3668/1 i 3667/1	Prva Banka Crne Gore
Geoportal	
	<p>— Granica katastarske parcele 3668/1 i 3667/1</p>
Izvod iz DUP-a-prilog parcelacija	
	<p>— Granica katastarske parcele 3668/1 i 3667/1</p> <p>— Granica urbanističke parcele UP 150</p>

Izvod iz DUP-a-namjena površina	
	 stanovanje male gustine  Granica katastarske parcele 3668/1 i 3667/1  Granica urbanističke parcele UP 150
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	Z3 UP 150
Površina urbanističke parcele	631
Namjena	Stanovanje malih gustina (SMG)
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk
BGP (m2) ukupno	500
BGP (m2) stanovanje	350
Max BGP (m2) djelatnosti	150
Površina pod objektom (m2)	221
Indeks zauzetosti	0.35
Indeks izgrađenosti	/
Status objekta i moguće intervencije	planirani