



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE
UP 152-ZONA 3, U ZAHVATU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „GORNJI KALIMANJ“**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Mart 2025.

**ANALIZA URBANISTIČKE PARCELE UP 152-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

Urbanistička parcela **UP 152-ZONA 3** se nalazi u naselju Kalimanj u Tivtu.
Vazdušnom linijom je parcela udaljena 800 m od mora.

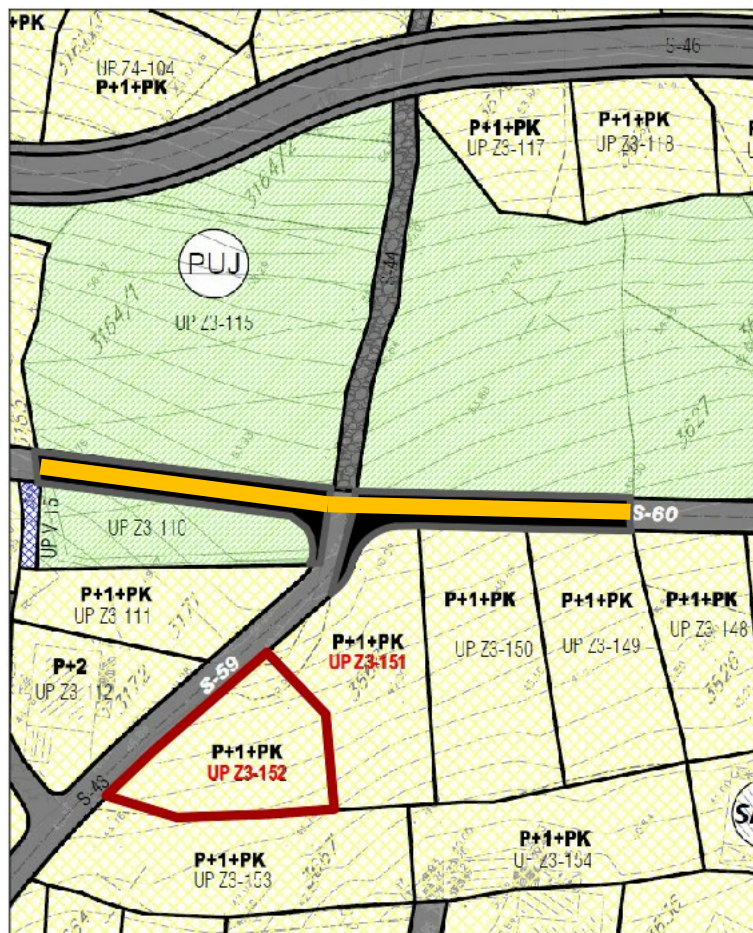
PRIKAZ LOKACIJA SA GEOPORTALA



Predmet analize je urbanistička parcela UP Z3 152, u zahvatu DUP-a »GORNJI KALIMANJ«, Opština Tivat.

Od dijela katastarske parcele 3668/1, površine cca 405 m² u vlasništvu Prve banke Crne Gore, dijela katastarske parcele 3171, površine cca 3 m², u vlasništvu više fizičkih lica i dijela katastarske parcele 3544/1, površine 30 m², u državnom vlasništvu, formirana je urbanistička parcela **UP Z3 152**.

Urbanistička parcela 152 koja se nalazi u planskoj zoni broj 3, se sa zapadne strane graniči sa novoplaniranom saobraćajnicom, sa koje je planiran kolski prilaz parceli. Novoplanirana saobraćajnica, u Planu nazvana S-59, 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 30 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 Z3-152

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 152 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 susjednog 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

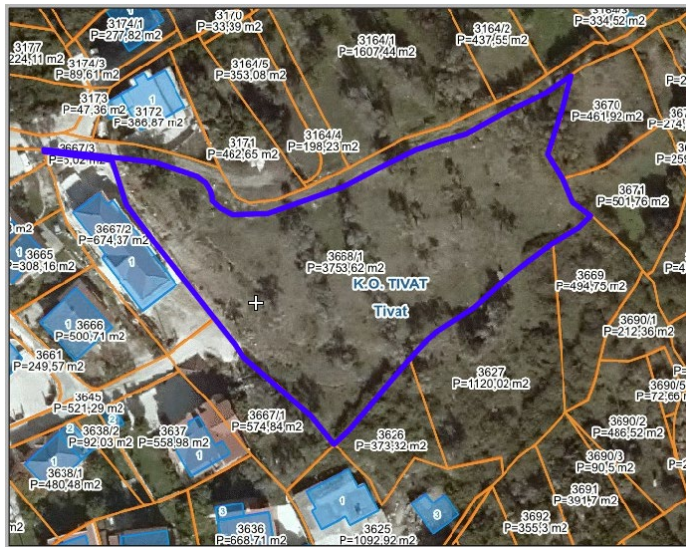
- potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivalaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

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 152-zona 3

Katastarske parcele	Dijelovi kp 3668 /1, 3171, 3544/1
List nepokretnosti	3032
Vlasništvo kp 3668/1	Prva Banka Crne Gore
Vlasništvo kp 3171	Više fizičkih lica
Vlasništvo kp 3544/1	Crna Gora

Geoportal



Granica katastarske parcele 3668/1

Izvod iz DUP-a "Gornji Kalmanj"-prilog: parcelacija







■ dio kp 3171 (cca 3 m²), u vlasništvu više fizičkih lica, koja je potrebna za dopunjenje UP Z3 152

■ dio kp 3544/1 (cca 30 m²), u državnom vlasništvu, koja je potrebna za dopunjenje UP Z3 152

■ dio kp 3668/1 (cca 30 m²), u vlasništvu Pve banke CG, preko koje je planirana saobraćajnica

— Granica katastarske parcele 3668/1

— Granica urbanističke parcele UP 152

Izvod iz DUP-a "Gornji Kalmanj"-prilog: namjena površina	
	 stanovanje male gustine  Granica katastarske parcele 3668/1  Granica urbanističke parcele UP 152
Urbanistički parametri	
Broj urbanističke parcele (m2)	Z3 UP 152
Površina urbanističke parcele	438
Namjena	Stanovanje malih gustina (SMG)
Planirana spratnost parcele	P+1+Pk
BGP (m2) ukupno	350
BGP (m2) stanovanje	245
Max BGP (m2) djelatnosti	105
Površina pod objektom (m2)	175
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.