

## ***Analiza lokacije***

*Lokacija: naselje Tološi*

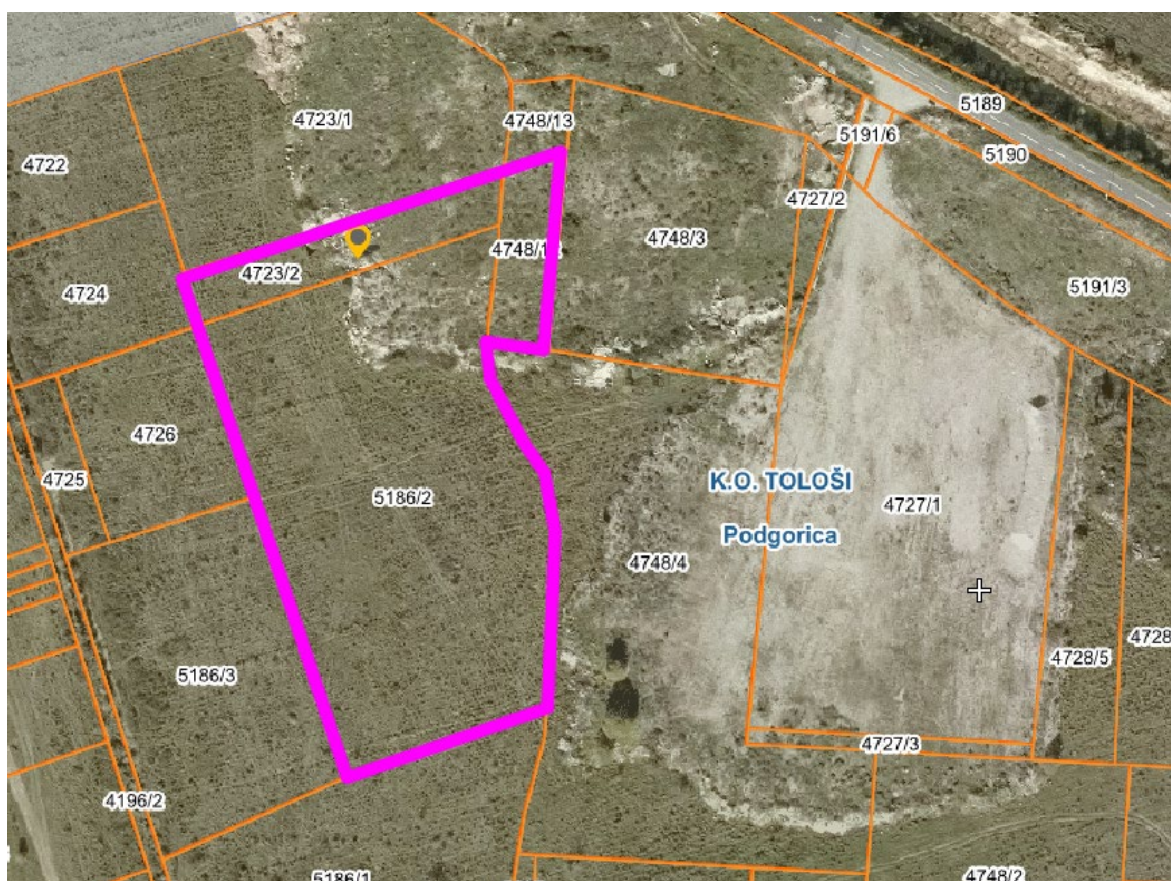
*Opština: Podgorica*

*KO: Tološi*

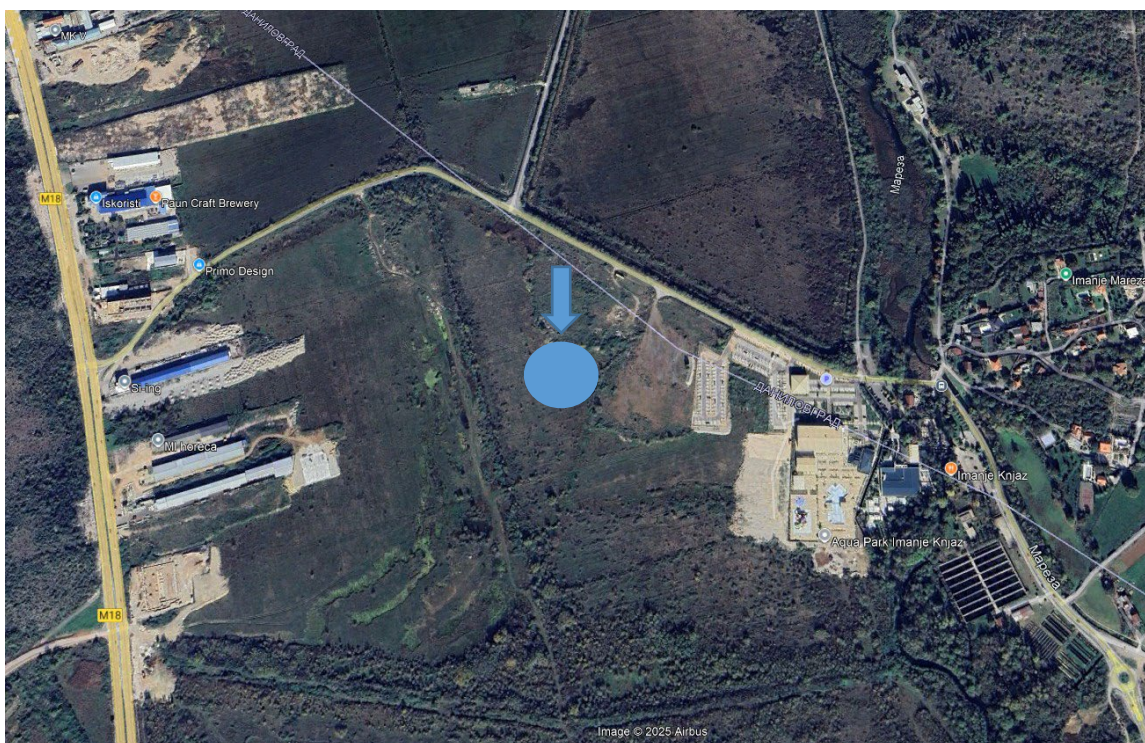
*Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 3425*

*Katastarska(e) parcela(e): 4723/2, 4748/12, 5186/2*

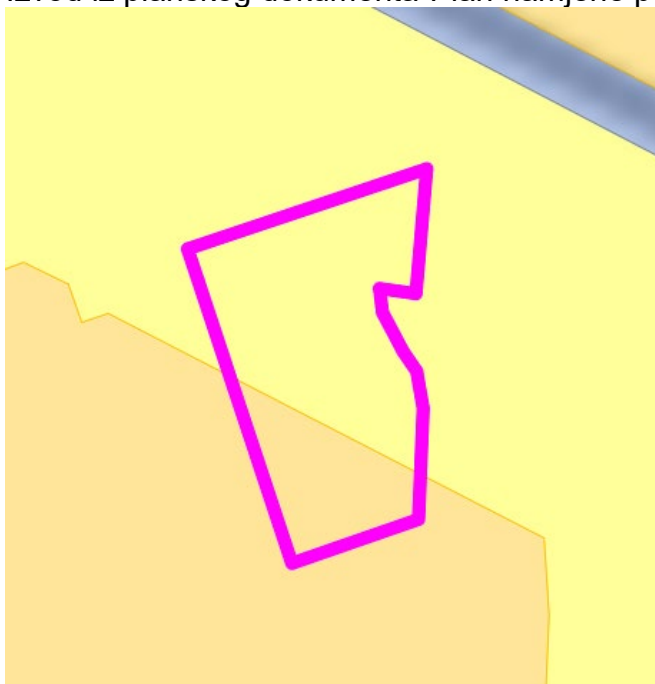
*Katastarske parcele 4723/2, 4748/12, 5186/2 KO Tološi se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice, van granica Generalnog urbanističkog rješenja. Ukupna površina predmetnih parcela je 12 334 m<sup>2</sup>.*

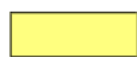



Parcele se nalaze u neposrednoj blizini restorana „Imanje Knjaz“ na Marezi.



Izvod iz planskog dokumenta-Plan namjene površina



-  Površine naselja
-  Obradivo zemljište

Prostorno urbanističkim planom Podgorice dio katastarske parcele 5186/2 je planiran kao površina za obradivo zemljište. Površina ovog dijela katastarske parcele iznosi 3555 m<sup>2</sup>.

Katastarske parcele 4723/2, 4748/12 i dio kp 5186/2, u ukupnoj površini od 8779 m<sup>2</sup>, su planom predviđeni za površine naselja.

S obzirom na to da za ovaj dio nije predviđena izrada planova nižeg reda, važe posebne smjernice za izgradnju. Na ovim površinama se mogu graditi:

- stambeni objekti,
- servisno-skladišni-privredni objekti,
- objekti u funkciji poslovanja, trgovine, ugostiteljstva i komercijalnih djelatnosti.

### **Smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekata ili lokalne studije lokacije**

- **Smjernice za izgradnju individualnih stambenih objekata na građevinskom zemljištu**
  - Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju, površina min. 300 m<sup>2</sup>, odnos strana od 1:1 do 1:2. Ukoliko parcela ima površinu veću od 600 m<sup>2</sup>, veličina objekta se računa u odnosu na max. 600 m<sup>2</sup>;
  - Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je minimum 15 m, izuzev za postojeće formirane parcele stanovanja kada može biti 12 m;
  - Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
  - Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,5 m;
  - Namjena objekata može biti stanovanje i djelatnosti koje se u skladu sa svim važećim zakonima mogu obavljati u stambenim kućama;
  - Indeksi izgrađenosti 0,75, toleriše se od 0,65 do 0,85;
  - Indeks zauzetosti je 0,4, toleriše se od 0,35 do 0,45;
  - Ukupni BRGP ne smije prekoračiti 500 m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna spratnost stambenih objekata je S+P+1+Pk;



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

### **Uslovi za objekte porodičnog stanovanja u poljoprivredi na zemljištima do IV bonitetne klase**

- Minimalna parcela u okviru ove namjene je 2500 m<sup>2</sup> ili ona koja je definisana Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. U okviru parcele moguća je organizacija stambenog i ekonomskog dvorišta, pri čemu stambeno i ekonomsko dvorište podrazumijeva površinu maksimalno 600 m<sup>2</sup>, a ostatak parcele se tretira kao obrađena poljoprivredna površina;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 25 m;
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,5 m;
- U okviru parcele moguća je organizacija stambenog i ekonomskog dvorišta, pri čemu stambeno dvorište podrazumijeva površinu do maksimalno 600 m<sup>2</sup>, a ostatak parcele se tretira kao obradive poljoprivredne površine;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcela je 0,1, s tim da maksimalna površina pod objektom može biti 250 m<sup>2</sup>.
- Ukupni BRGP ne smije prekoračiti 250 m<sup>2</sup>;

### **Uslovi za izgradnju servinsno-skladišnih i privrednih objekata na površinama naselja**

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 600 m<sup>2</sup>, a odnos strana je od 1:1 do 1:2;
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20 m;
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,60;
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,50;
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli;
- Maksimalna planirana spratnost je S+Vp+1 u dijelu objekta koji je namijenjen za skladišta, servisne centre, industrijsku proizvodnju ili neku drugu sličnu namjenu;
- Prostor u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta može biti do P+3, ali tako da ne prelazi ukupni vanjski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta. Administrativni dio objekta može zauzeti maksimalno 30% od ukupne površine objekta;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Maksimalni BRGP ne smije biti veći od 2500m<sup>2</sup>;



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**Uslovi za izgradnju objekata u funkciji poslovanja, trgovine, ugostiteljstva i komercijalnih djelatnosti na građevinskom zemljištu**

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 600 m<sup>2</sup>, a odnos strana je od 1:1 do 1:2;
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20 m;
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Indeks zauzetosti iznosi 0,40;
- Indeks izgrađenosti iznosi 1,20;
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli;
- Maksimalna spratnost poslovnih objekata je S+P+2;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Maksimalni BRGP ne sme biti veći od 2500 m<sup>2</sup>

*Obradila:  
Dragana Čukić, dipl. ing. arh.*