



D. O. O. ZA ARHITEKTONSKO PROJEKTIRANJE _KSAVER 108
URED: ZVONIMIROVA 79 , 10 000 ZAGREB, CROATIA
M : 098/69-26-41 _ JURICEVIC .SANDRA@GMAIL.COM

Zagreb, 14.04.2014.

PREDMET: ANALIZA LOKACIJE

na Vaše traženje dostavljamo Vam analizu lokacije u Miholašćici na k.č.br.1699/2 I 1704/1 k.o. Martinšćica.

POSJEDOVNI LIST =Pparcele1699/2 =**1543m²**

=Pparcele1704/1 =**834m²**

Ukupno:2377 m²

Za predmetne parcele je mjerodavan UPU MIHOLAŠĆICA

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, stambene namjene O/S, oznake m-3 (tri nadzemne etaže)

a/ NAMJENA – O/S stambena: obiteljske kuće i stambene zgrade, a iznimno turistički objekti do 20kreveta, mogućnost tihog poslovnog proatora u površini manjoj od 40%

b/ NAČIN IZGRADNJE – slobodnostojeća i dvojna

c/ MIN.POVRŠINA PARCELE

-za obiteljsku samostojeću kuću 500m², a za dvojnu 400m²,

-za stambenu zgradu samostojeću 600m²,a za dvojnu 500m²

d/ MAX.POVRŠINA PARCELE

-za obiteljsku samostojeću kuću 1000m², a za dvojnu 1000m²,

-za stambenu zgradu samostojeću 2000m²,a za dvojnu 2000m²

e/ MAX.DOZVOLJENA POVRŠINA IZGRAĐENOSTI je 30%,

-odnosno max. 150m² za obiteljsku kuću ili

-180m² za stambenu zgradu samostojeću ili 150m² za dvojnu

f/ MAX.DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI JE

-0.6 za obiteljske kuće,

-a od 06-09 za stambene zgrade (sa 3 etaže)

g/ POVRŠINA ZELENILA 30%

h/ VISINA OBJEKTA - 3 NADZEMNE ETAŽE + PODRUM , obavezna prva etaža suteran kod troetažnih zgrada ako je nagib terena veći od 15%

i/ VISINA OBJEKTA do vijenca u metrima – 6,5 m za obiteljsku kuće ili 7,5 m stambene zgrade

j/ VISINA ETAŽE min 260cm

k/ KOTA PRIZEMLJA max 1m od kote terena

l/PARKIRANJE-11 (8-14)/1000m² BRP-a ili 1-3PGM/1stan ovisno o veličini stana:

-1 PGM / 1 SJ neto površine do 70 m²,

-1.5 PGM / 1 SJ neto površine od 70 m² do 100 m²,

-2PGM / 1 SJ neto površine preko 100 m².

m/ UDALJENOST OD CESTE min. 6m

n/ POSREDAN PRISTUP min širine 3m, max.dužine 100m

o/ UDALJENOSTI OD RUBOVA PARCELA PREMA SUSJEDIMA min.4m, odnosno Visina objekta/2

p/ NAJMANJA DOPUŠTENA ŠIRINA GRAĐEVNE ČESTICE mjereno uz građevni pravac je 15 m.

r/ UDALJENOST OD RUBA PARCELE h/2 ili min. 4m za slobodnostojeće objekte , a 5m za dvojne.

s/ NAGIB KROVA 17°-22°

Iz gore navedenog moguća je parcelacija dviju parcela površine 2377m² ovisno o širini parcele i pristupu parcele na prometnu površinu. Potrebno je izvesti posredan pristup širine 3m, dužine do100m za jednu ili dvije parcele.

1/ Četiri parcele po cca 594m² i izgraditi četiri samostojeće obiteljske kuće koeficijenta izgrađenosti 150m²,a koef.iskoristivosti $594 \times 0.6 = 356m^2 \times 4 = 1424m^2$. Ukupno 4x3stana=12 stanova

2/ Četiri parcele po cca 594m² i izgraditi četiri dvojne obiteljske kuće koeficijenta izgrađenosti 150m²,a koef.iskoristivosti $594 \times 0.6 = 356m^2 \times 4 = 1424m^2$. Ukupno 4x3stana=12 stanova

3/ Tri parcele po cca792m² i izgraditi tri manje slobodnostojeće višestambene zgrade koeficijenta izgrađenosti 180m²,a koef.iskoristivosti $792 \times 0.9 = 712m^2 \times 3 = 2136m^2$. Ukupno 3x4stana=12 stanova

4/ Četiri parcele po cca500m² i izgraditi četiri manje dvojne višestambene zgrade koeficijenta izgrađenosti 150m²,a koef.iskoristivosti $500 \times 0.9 = 450m^2 \times 4 = 1800m^2$. Ukupno 4x4stana=16 stanova.

Potrebno je izvesti posredan pristup širine 3m, dužine do100m.

Sa štovanjem,

ovlašteni arhitekt:

Sandra Juričević Knežević, dipl. Ing.arh



ENTITED
D.O.O.
ZA ARHITEKTOLSKO PROJEKTIRANJE
ZAGREB

Članak 4.

Unutar građevinskog područja naselja se planiraju sljedeće namjene površina:

(1) Stambena namjena (S)

Površine stambene namjene se namjenjuju uređenju i izgradnji obiteljskih kuća i stambenih građevina.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevne čestice stambene namjene se mogu organizirati i poslovni sadržaji primjereni uvjetima stanovanja. Najmanje 60 % ukupne bruto izgrađene površine građevine treba imati stambenu namjenu.

Isključene su samostalne poslovne ili pomoćne građevine na izdvojenoj građevnoj čestici izuzev pojedinačnih građevina za smještaj kapaciteta do 20 kreveta ugostiteljsko-turističke namjene (mali hotel, pansion, prenoćište, smještaj u seoskom domaćinstvu) i građevina socijalne namjene (doma za starije, doma za djecu i sl.).

U sklopu površina stambene namjene se mogu uređivati i graditi ceste, parkirališta, pješački putovi i površine, trafostanice i druge građevine infrastrukturne namjene, zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta, kao i sadržaji društvenih djelatnosti kompatibilni stanovanju (dječji vrtić i sl.) veličine i uvjeta gradnje do propisanih za građevine stambene namjene.

Članak 5.

(1) Razgraničenje između površina pojedine namjene međusobno i javnih površina se utvrđuje katastrom i uvjetima rekonstrukcije i gradnje prometnih površina i komunalne infrastrukture iz točke 5. »Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama«.

(2) Oblik i veličina građevne čestice se utvrđuje prema postojećem obliku katastarske čestice, cijepanjem katastarske čestice ili spajanjem više čestica, a mora omogućiti smještaj građevine i udaljenosti građevina do granica čestice.

(3) Za zahvate uređenja planirane na prostoru uz prometnicu prije njene rekonstrukcije ili izgradnje, regulacijski se pravac određuje rubom utvrđenog koridora te ceste.

(4) Regulacijska linija za zahvate uređenja planirane na prostoru uz glavnu mjesnu cestu, do okončanja njenog uređenja, određuje rubom utvrđenog koridora. Ispred regulacijskog pravca se dozvoljava urediti kolni i pješački priključak građevne čestice na javnu prometnicu, a nakon njene rekonstrukcije se ispred regulacijskog pravca uređuje javna površina, javno ili rezervirano parkiralište ili zeleni pojas.

(5) Ako je postojeća cesta/ulica u naselju širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, regulacijski će se pravac u slučaju zahvata na tom istom zemljištu utvrditi na način da se osigura prostor za širenje ceste na 4,5 ili 5,5 m.

Članak 6.

1) Način i uvjeti gradnje se određuju sukladno planiranoj namjeni i prema kartografskom prikazu br. 4 »Način i uvjeti gradnje« na sljedeći način:

Unutar građevinskog područja naselja:

1. područja na kojima se planira izgradnja obiteljskih kuća, koje mogu biti stambene i stambeno poslovne namjene te građevina druge namjene prema odredbama iz točke 2. točke 3. i točke 4., za sve se građevine određuje isključivo slobodnostojeći način gradnje i najviše 2 nadzemne etaže i tavan,

2. područja na kojima se planira izgradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina koje mogu biti stambene i stambeno poslovne namjene te građevina druge namjene prema odredbama iz točke 2. točke 3. i točke 4., gdje se dozvoljava izgradnja slobodnostojećih i dvojnih građevina s najviše 3 nadzemne etaže i tavanom,

4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene i stambeno- poslovne namjene

Opći uvjeti i način gradnje građevina stambene i stambeno-poslovne namjene

Članak 49.

(1) U obuhvatu plana se građevine stambene i stambeno-poslovne namjene mogu graditi u okviru površina stambene i mješovite namjene, gdje se mogu graditi sljedeće vrste stambenih i stambeno-poslovnih građevina:

- obiteljske kuće koje sadrže najviše 3 stana ili 2 stana i 1 poslovni prostor,

- stambene građevine koje sadrže najviše 4 samostalne uporabne cjeline od kojih najmanje 2 stana.

(2) Građenje stambenih i stambeno-poslovnih građevina je određeno na kartografskom prikazu br. 4. »Način i uvjeti gradnje«.

(3) Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je 15 m.

(4) Ukoliko površina katastarske čestice od koje se formira građevna čestica za izgradnju građevine stambene namjene ne udovoljava kriterijima minimalne površine građevne čestice utvrđene ovim planom, u tu se površinu dozvoljava pribrojiti površina dijela iste čestice na kojoj je utvrđen pojas zaštitnog zelenila uz prometnicu, dok svi ostali kriteriji za građenje ostaju prema ovim odredbama.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 50.

(1) Gradivi dio građevne čestice se određuje građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice.

(2) Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6 m.

(3) Postojeće građevine kojima je građevni pravac udaljen od regulacijskog manje od 6,0 m pri rekonstrukciji zadržavaju postojeći građevni pravac, ali ako je ta udaljenost manja od h/2 ne mogu pri rekonstrukciji povećavati visinu.

(4) Iznimno od prethodnog, pri interpolaciji i rekonstrukciji u jezgri naselja je dozvoljena izgradnja na građevnom pravcu postojećeg niza.

(5) Odrednice za minimalne udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuju se na izgradnju ostalih građevina, garaža, spremišta i septičkih taložnica.

Članak 51.

(1) Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$) od susjedne građevine i ne manje od 4,0 metra od granice građevne čestice, osim unutar jezgre naselja.

(2) Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene od granice susjedne građevine najmanje $h/2$, ali ne manje od 5 m od granice građevne čestice.

(3) Obiteljske kuće koje će se graditi u jezgri naselja u sklopu s postojećim građevinama, bočnim će stranama biti prislonjene na granice susjednih građevnih čestica, a od stražnje će granice čestice biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra.

Oblikovanje građevina

Članak 52.

(1) Građevine stambene namjene se u oblikovno usklađuju s elementima mikrolokacije uz uvažavanje definiranih oblikovno-morfoloških parametara stambenih dijelova naselja. Uvjeti oblikovanja se odnose na građenje novih i rekonstrukciju postojećih građevina. Osnovne i ostale građevine se oblikuju primjenjujući jednako vrijedna načela oblikovanja.

(2) Oblikovanje fasada i krovništva, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj gradnji.

(3) Pročelja građevina trebaju biti žbukana glatkom žbukom pastelnih boja uz mogućnost uporabe kamena na detaljima (kamenne erte, vijenci i istaci na pročelju, kameni sokl).

(4) Na balkonima i terasama se izvode pune zidane ograde.

(5) Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.

(6) Otvori na građevinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za arhitekturu creskog podneblja, te moraju biti zaštićeni drvenim dvokrilnim griljama (škurama).

(7) Krovništva građevina moraju biti kosa, izvedena kao dvovodna ili jednovodna, raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 22° . Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu treba biti paralelno sa slojnicama.

(8) Pokrov krova mora biti kupa kanalice ili mediteran crijep terakota boje, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja. Izvan jezgre naselja je na krovnište moguće ugraditi krovne prozore i kolektore sunčeve energije, na $1/5$ površine krova, a isti dio krovnih ploha se može graditi i koristiti kao prohodna terasa u funkciji stanovanja.

Veličina građevine

Članak 54.

(1) Nivelacijska kota, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1,0 m iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.

Članak 55.

(1) Ispod građevina se dopušta izgradnja podruma, potpuno ili djelomično ukopanog sa svih strana u teren, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno zaravnatog terena uz građevinu. Površina podruma se ne uračunava u koeficijent iskoristivosti građevne čestice iskazan ovim Planom.

Članak 56.

(1) Najmanja svjetla visina nadzemne etaže stambene ili poslovne namjene iznosi 2,6 m za nove građevine.

Članak 58.

- (1) Osim stambene, u sklopu građevine stambene namjene omogućava se i poslovna namjena za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, caffea, buffeti, kao i bučnih djelatnosti: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljske građevine, pečenjarnice i slično.

(2)

Uređenje građevnih čestica

Članak 60.

(1) Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen. Najmanja veličina uređene zelene površine u sklopu građevne čestice iznosi 30 % površine građevne čestice.

(2) Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici.

(3) Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila ili metala visine do 1,5 m.

(4) Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m.

(5) Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema točki 5.1.2. Parkirališta i garaže, ovih odredbi.

Uvjeti i način gradnje obiteljske kuće

Članak 62.

(1) Obiteljske kuće se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine dok se kao dvojne građevine mogu graditi na prostorima naselja na kojima je dozvoljena gradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina i na prostorima na kojima je dozvoljena mješovita gradnja.

(2) Uvjeti i način gradnje obiteljske kuće kao građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene se određuje prema sljedećem graničnim vrijednostima:

tablica se nalazi na kraju dokumenta

(3) Postojeće obiteljske kuće se mogu rekonstruirati prema uvjetima za nove građevine, a kada ih prelaze, rekonstruiraju se unutar postojećih gabarita i kada su sagrađene na građevnim česticama manjim od propisanih.

2 nadzemne etaže i mogućnost podruma

6,50 m

Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od 400 m², izvan jezgre naselja, se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

(4) Namjena obiteljske kuće je stambena ili stambeno-poslovna, a uključuje stambene i pomoćne prostore.

(5) Obiteljske kuće mogu imati i poslovnu namjenu tihih i čistih djelatnosti kompatibilnu stambenoj namjeni. Te djelatnosti ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima. Postojeće obrtničke-zanatske djelatnosti moraju se uskladiti s odredbama sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

(6) Na jednoj građevnoj čestici obiteljske kuće može biti smještena jedna građevina osnovne namjene i dvije ostale građevine; jedna pomoćna ili manja poslovna kao samostalna građevina, a koje moraju biti smještene unutar granica gradivog dijela čestice.

Uvjeti i način gradnje stambene građevine

Članak 63.

(1) Stambene građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće i kao dvojne građevine na prostorima naselja na kojima je dozvoljena gradnja stambenih građevina kao građevina s najviše tri nadzemne etaže (na površinama oznake os) i na prostorima na kojima je dozvoljena mješovita gradnja s najviše dvije (na površinama oznake m-2) ili tri nadzemne etaže (na površinama oznake m-3).

(2) Uvjeti i način gradnje stambene građevine kao građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene se određuje prema sljedećem graničnim vrijednostima:

(3) Postojeće stambene građevine se mogu rekonstruirati prema uvjetima za nove građevine, a kada ih prelaze, rekonstruiraju se unutar postojećih gabarita i kada su sagrađene na građevnim česticama manjim od propisanih. Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od 400 m², izvan jezgre naselja, se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

(4) Namjena stambene građevine je stambena ili stambeno-poslovna a uključuje stambene, poslovne i pomoćne prostore koje se sve planiraju unutar gabarita osnovne građevine. Iznimno se kad to traži konfiguracija terena i mogućnost kolnog prilaza dozvoljava izgradnja garaža u izdvojenoj građevini koje se uračunavaju u izgrađenost i iskoristivost građevne čestice.

(5) U sklopu stambene građevine se može planirati poslovne namjene tihih i čistih djelatnosti kompatibilnu stambenoj namjeni. Te djelatnosti ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima. Postojeće obrtničke-zanatske djelatnosti moraju se uskladiti s odredbama sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

5.1.2. Parkirališta i garaže

Članak 75.

(1) Potreban broj parkirališnih mjesta se uređuje na površini građevne čestice pojedine građevine. Iznimno, ako investitor građevine javne i društvene namjene nije u mogućnosti osigurati parkiranje vozila na vlastitoj građevnoj čestici, parkirališta i garaže mogu se uređivati i graditi

i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

(2) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, na 1000 m² bruto izgrađene površine određuje se kako slijedi:

tablica se nalazi na kraju dokumenta

(3) Kada se, obzirom na posebnosti djelatnosti, potreban broj parkirališno-garažnih mjesta ne može odrediti na navedeni način, odredit će se po jedno parkirališno-garažno mjesto za:

- stan površine do 70 m² i 0,5 parkirališnih mjesta na svakih sljedećih 30 m²,

- gospodarsku namjenu (skladišta i sl.), na 3 do 8 zaposlenih;

- hotele, pansionere, motele i sl. na 3 - 6 osoba, u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine;

- ugostiteljske građevine - na 4 - 12 sjedećih mjesta;

- škole, predškolske ustanove - na 1 učionicu, odnosno za predškolske ustanove za jednu grupu djece;

- prateće sadržaje u naseljima - na tri zaposlena u smjeni