

ANALIZA MOGUĆNOSTI GRADNJE

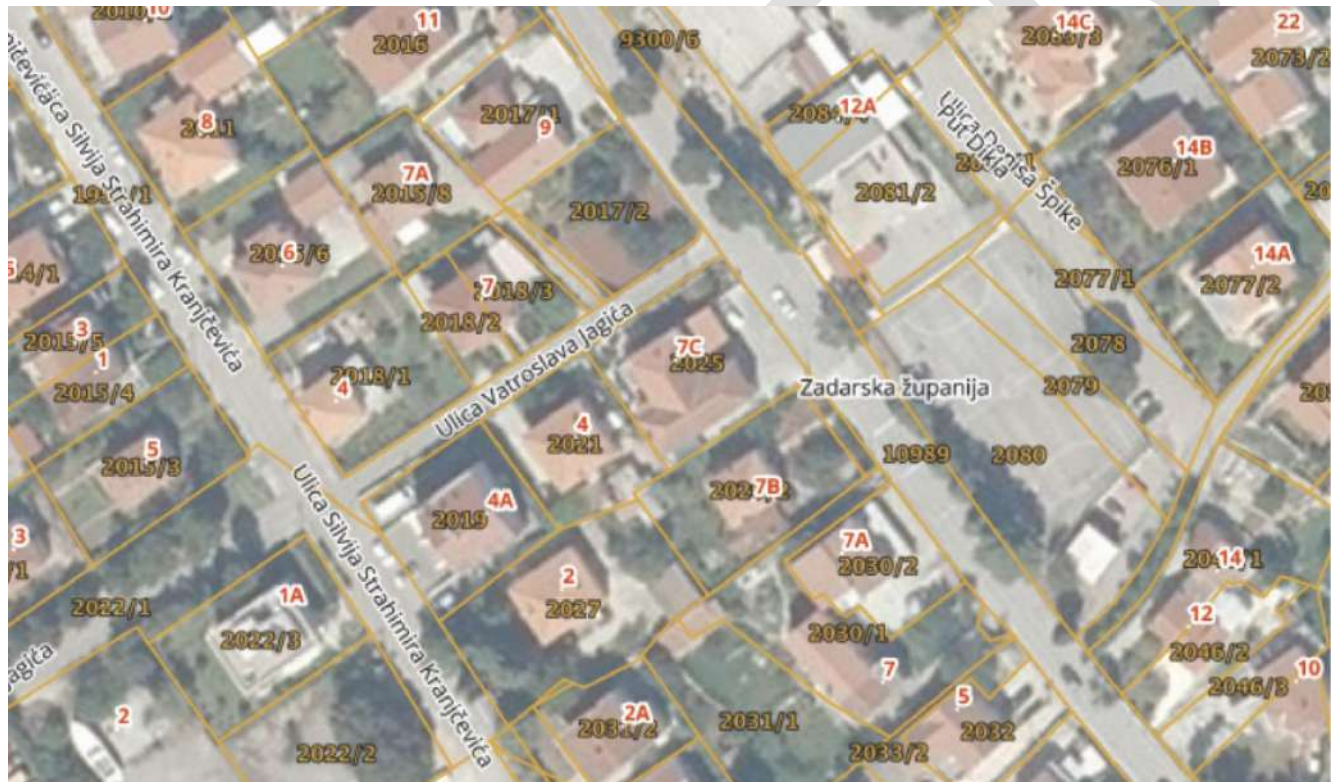
NARUČITELJ:



LOKACIJA:



k.o. Zadar



IZRAĐIVAČ:

BARIKO projekt d.o.o.

Preradovićeva 29, 10000 Zagreb

info@izgradime.hr

DIREKTOR:

Lovel Baričić, mag. ing. aedif.

Opis lokacije

UVOD

Cilj ovog elaborata je analiza potencijala promatrane lokacije ([REDACTED]) na način da se utvrde najpovoljnije prostorne mogućnosti i ograničenja tog prostora kao temelj izrade projektne dokumentacije. Elaboratom su sagledane osnovne prostorne zakonske regulative i važeći prostorni planovi u obuhvatu zatečene lokacije. Analiza je informativnog karaktera, izrađena na temelju traženja Naručitelja te ne predstavlja dokument temeljem kojeg se pristupa provedbi zahvata u prostoru.

OPIS LOKACIJE

Planirani obuhvat obuhvaća k.č.z. [REDACTED] K.O. Zadar površine 576 m² prema posjedovnom listu.

Sa sjeveroistočne strane parcela graniči s k.č.z. [REDACTED] i [REDACTED] K.O. Zadar, privatne parcele na kojima su izgrađene građevine.

S jugoistočne strane graniči s k.č.z. [REDACTED] k.o. Zadar, javno dobro putevi, u naravi Ulica Vatroslava Jagića.

S jugozapadne strane graniči s k.č.z. [REDACTED] k.o. Zadar, javno dobro putevi, u naravi Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića, a sa sjeverozapadne strane nalazi se k.č.z. [REDACTED] k.o. Zadar, privatna parcela na kojoj je izgrađena građevina.

OPIS PLANIRANOG ZAHVATA U PROSTORU

Prema investitorovim željama namjeravani zahvat je gradnja višestambene građevine prema prostorno – planskim mogućnostima.

Izvod iz katastarskog plana:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

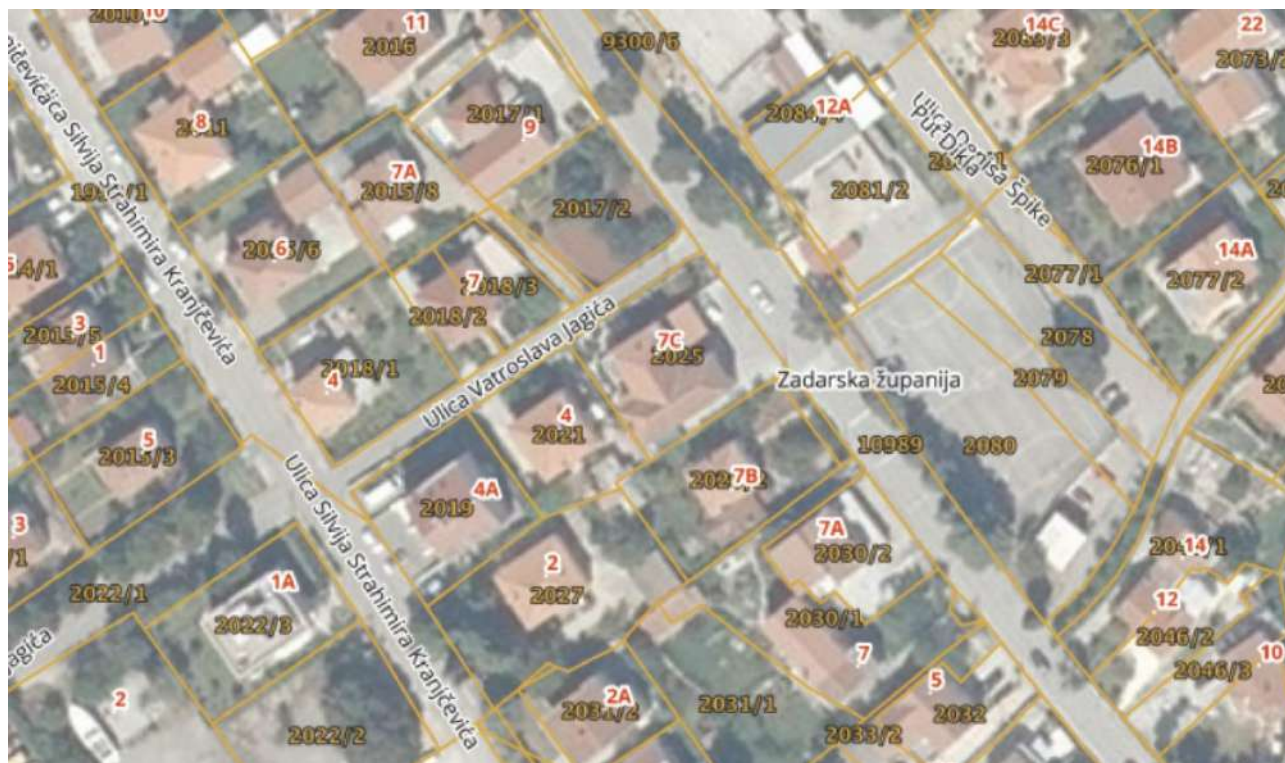
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZADAR
k.č.br.: 2018/1

Stanje na dan: 21.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





Slika 1_Geoportal

VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Čestica je u obuhvatu:

- **Prostornog plana uređenja grada Zadra**
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 3/08, 4/08, 10/08, 16/11, 2/16, 6/16 i 13/16)
- **Prostornog plana Zadarske županije**
(Sl.gl. Zadarske županije , broj 2/01, 6/04, 2,05, 17/06, 3/10, 15/14, 14/15)

Predmetna parcela ne nalazi se unutar obuhvata važećeg UPU-a, niti je propisana obaveza donošenja istog.

Ovim elaboratom je formiran tekst na temelju pročišćenog teksta Prostornog plana uređenja grada Zadra, a u daljnjem tekstu su navedeni najbitniji članci za predmetnu lokaciju.

GRAFIČKE ODREDNICE PPUG ZA LOKACIJU

Parcela se nalazi unutar građevinskog područja (izgrađeno građevinsko područje), prikazano na kartografskom prikazu 4.1.A Građevinska područja naselja Zadar.

Parcela se nalazi unutar obuhvata PPUG Zadra, prikazano na kartografskom prikazu 5. Razvoj i uređenje naselja, namjena Sm – stambena namjena manje gustoće.

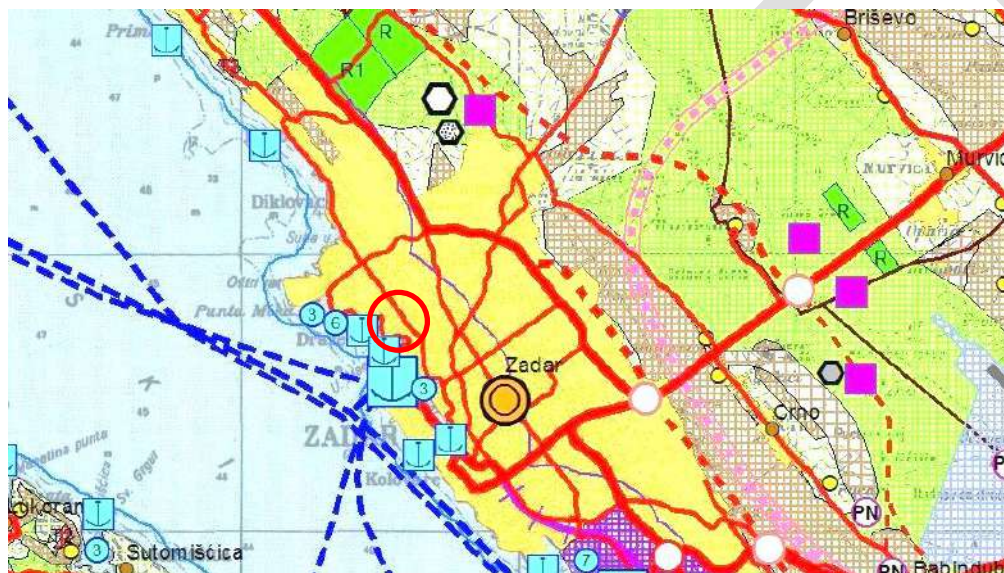
Datum: 23. veljače 2023. g.

Parcela se nalazi unutar prostora ograničenja – pojas kopna 1000m od mora.

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

Izvadak iz grafičkog dijela plana:

PROSTORNI PLAN ŽUPANIJE ZADAR_ 1. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA



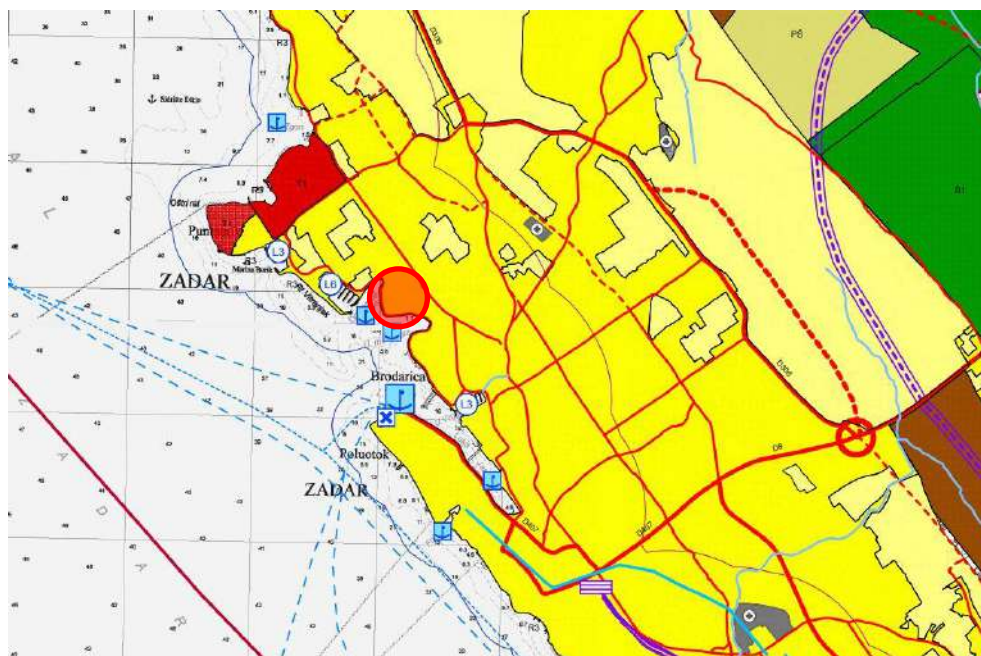
Slika 2_ Namjena i korištenje prostora – Prostorni plan županije Zadar

2.1. Razvoj i uređenje površina naselja – Izgrađeni dio građevinskog područja

Prema kartografskom prikazu 1.1. Korištenje i namjena prostora – prostor za razvoj i uređenje, Prostornog plana županije Zadar, u mjerilu 1:100 000 predmetno zemljište nalazi se unutar građevinskog područja naselja.

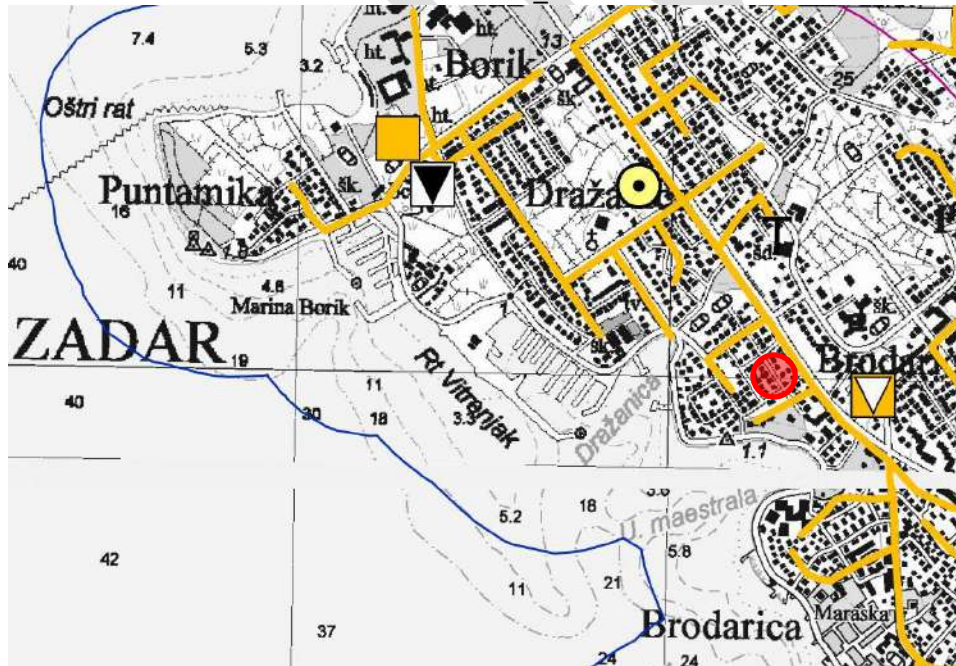
Člankom 116. Odluke o donošenju Prostornog plana županije Zadar propisana je obveza donošenja (između ostalog) Prostornih planova uređenja grada/općine i Generalni urbanistički plan grada Zadra.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 1. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA



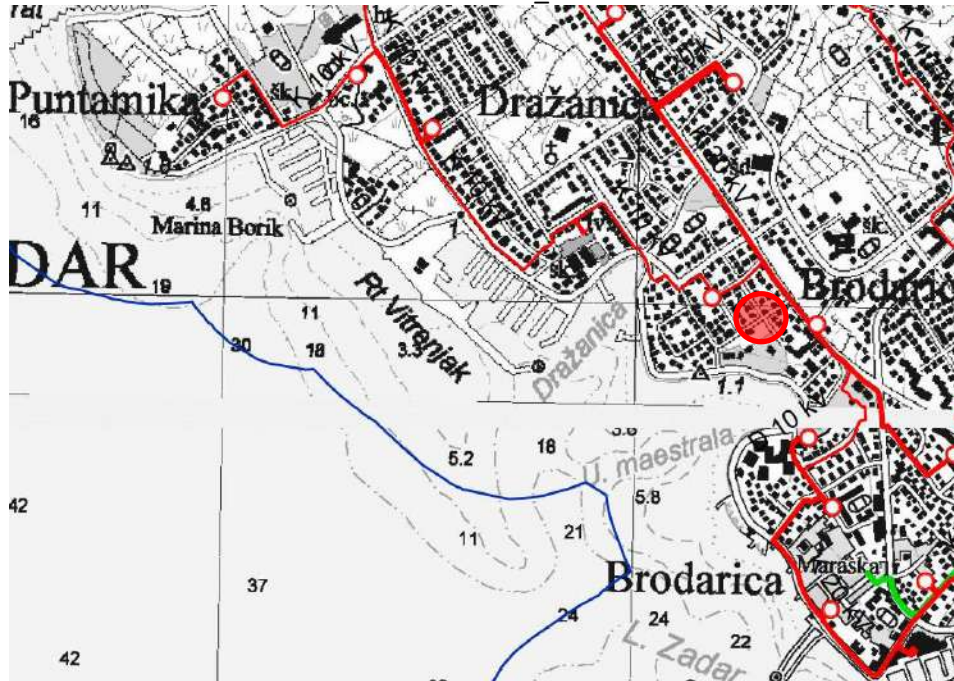
Slika 3_ Namjena i korištenje prostora – Prostorni plan uređenja grada Zadra
2.1. Razvoj i uređenje površina naselja – Izgrađeni dio građevinskog područja

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 2.1. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE



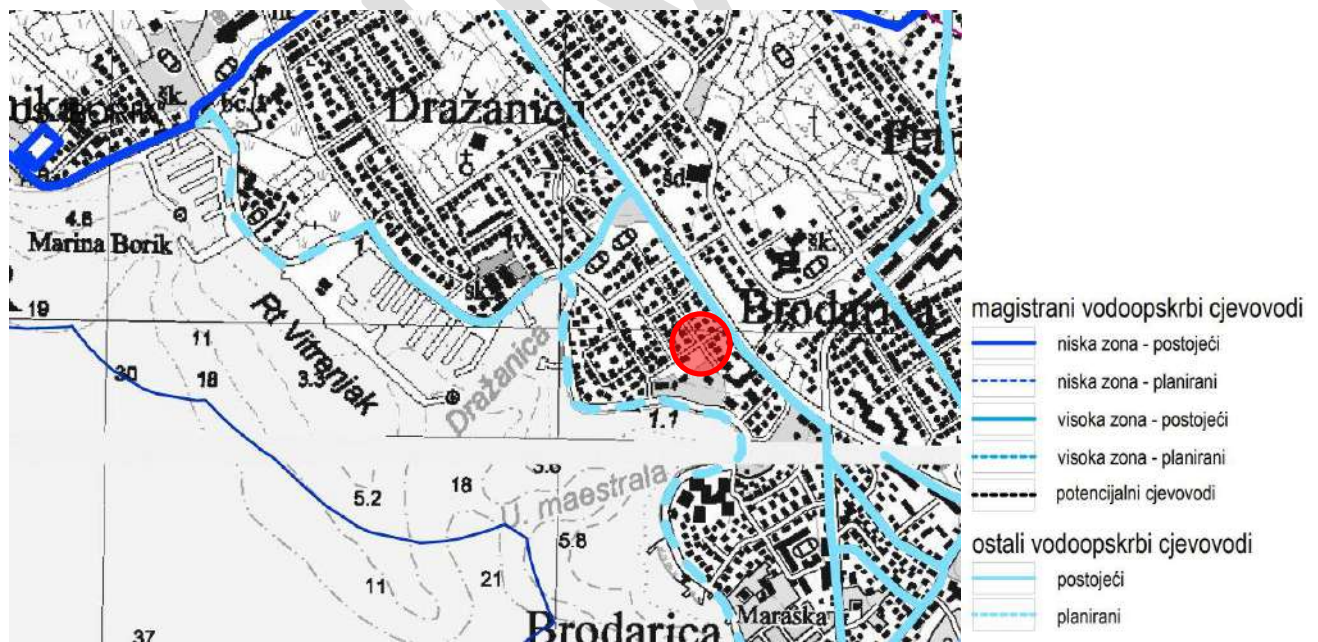
Slika 4_ Pošta i telekomunikacije – TK magistralni vodovi i kanali

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 2.2. ENERGETSKI SUSTAV



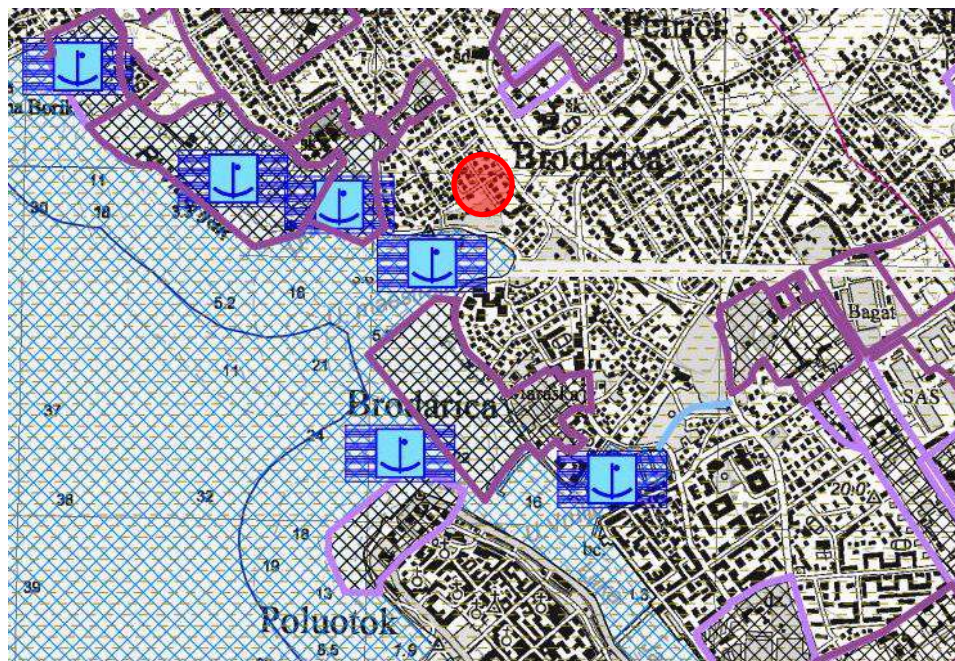
Slika 5_ Energetski sustav – transformatorska i rasklopna postrojenja, elektroprijenosni uređaji

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 2.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV



Slika 6_ Vodnogospodarski sustav – vodoopskrbni cjevovod

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 3.1. UVJETI KORIŠTENJA



Slika 7 – Uvjeti korištenja – Prostor ograničenja 1000m pojas kopna

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 3.2. UVJETI KORIŠTENJA



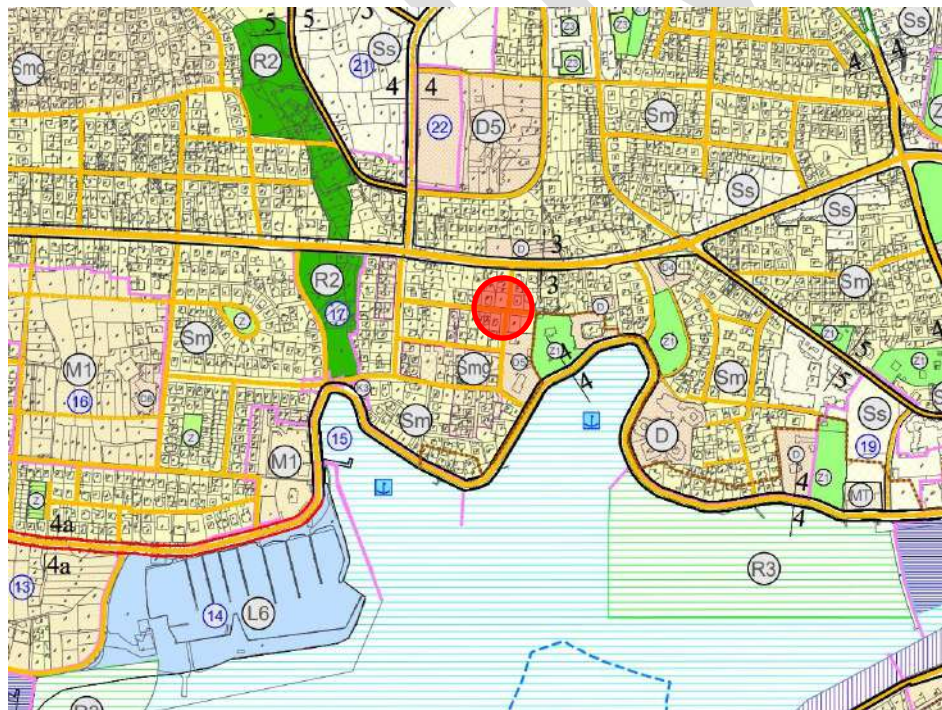
Slika 8

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 4.1.a. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA ZADAR



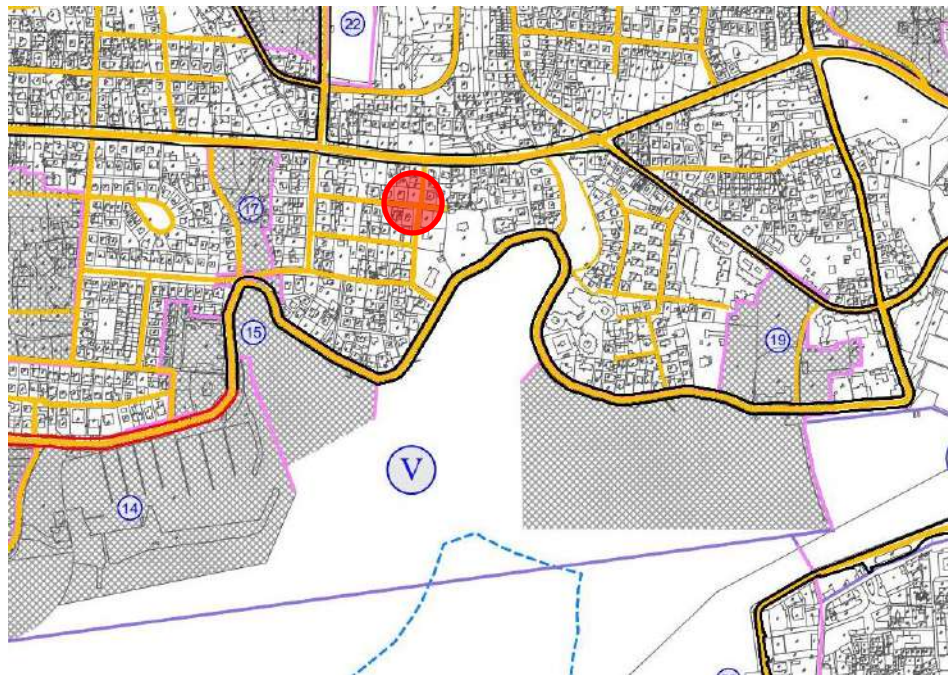
Slika 9_Građevinska područja naselja Zadar – Izgrađeni dio građevinskog područja

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 5. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



Slika 10_ Razvoj i uređenje naselja – Stambena namjena manje gustoće

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA_ 6. PROVEDBENI DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA



Slika 11_ Predmetna čestica nije u obuhvatu provedbenog dokumenta prostornog uređenja

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PPUG ZADRA

Okvirne odredbe koje vrijede za lokaciju i namjeravane zahvate su definirane prikazanim pročišćenim člancima – izvadcima u nastavku .

IZVADAK IZ PPUG ZADRA ODREDBE ZA PROVOĐENJE

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Članak 46.

Unutar granica građevinskog područja naselja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) dozvoljena je izgradnja

- stambenih zgrada
- stambeno-poslovnih zgrada u sklopu kojih je pored stanovanja kao osnovne namjene dozvoljeno funkcioniranje srodnih sadržaja (trgovački, uslužni, ugostiteljski, servisni i sl.)

...

Članak 49.

Građevine se mogu graditi unutar granica građevinskog područja naselja isključivo na građevinskim parcelama

Datum: 23. veljače 2023. g.

Članak 50.

Svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran direktan (neposredan) pristup (priklučenje) na prometnu površinu. Iznimno unutar izgrađenih dijelova naselja kada zbog zatečenog stanja na terenu nije moguće ispuniti uvjete iz prethodnog stavka dozvoljava se priklučenje građevne čestice na prometnu površinu osigurati preko druge građevne čestice uz uvjet da se na dio čestice kojim se osigurava prolaz upiše pravo služnosti. Naprijed navedena mogućnost indirektnog pristupa može se koristiti samo za građenje unutar zona manje gustoće, u drugom redu, preko postojeće već izgrađene građevne čestice.

Članak 51.

Regulacijski pravac je granica razgraničenja građevne čestice i prometne površine. Građevinski pravac definira udaljenost građevine ili dijela građevine od regulacijskog pravca. Dio građevine koji definira građevinski pravac **ne može biti manji od 30% ukupne duljine pročelja građevine.**

Udaljenost građevine od regulacijskog pravca u kopnenim naseljima iznosi **min. 5,0 m**, a u otočnim naseljima min. 3,0 m, ukoliko nije Zakonom o cestama, te drugim zakonima i propisima, provedbenim dokumentima prostornog uređenja ili posebnom odredbom, drugačije utvrđeno.

U slučajevima kada se građevna čestica nalazi između tri ili više prometnih površina naprijed propisana min udaljenost odnosi se na dva dominantna pravca (značajnije prometne površine) dok se ostali smatraju međom.

Iznimno, u slučajevima interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja kada je građevinski pravac definiran postojećom izgradnjom (položajem zgrada na susjednim građevnim česticama), dozvoljava se gradnja i na udaljenost manjoj od naprijed utvrđenog minimuma, pa čak i neposredno uz prometnu površinu (pri čemu se preklapa regulacijski i građevinski pravac), a sve u skladu sa zatečenim stanjem, (udaljenosti građevinskog pravca postojećih zgrada na neposredno susjednim česticama) pri čemu je mjerodavna veća udaljenost.

Susjednim građevnim česticama u smislu odredbi Plana smatraju se građevne čestice koje graniče (imaju zajedničku među) sa predmetnom građevnom česticom.

Članak 55.

Udaljenost zgrade od međe ne može biti manja od 3 m u zonama manje gustoće, odnosno 5 m u ostalim zonama.

U slučajevima gradnje dvojnih zgrada ili zgrada u nizu propisani minimum se odnosi na završne (krajnje) bočne fasade. Iznimno, unutar izgrađenog dijela moguća su odstupanja od naprijed propisanog minimuma u slučajevima kada je udaljenost već postojeće (susjedne) građevine od međe manja od Planom propisanog minimuma. U tom slučaju novu građevinu moguće je graditi (po principu reciprociteta) - kao slobodnostojeću na istoj udaljenosti kao i susjednu, ali ne manjoj od 1.0 m, s tim da se ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevinskoj čestici - na međi sa susjedom u slučaju da je susjedna građevina izgrađena na toj međi. Reciprocitet se odnosi na postojeće stanje i u istoj dužini se dozvoljava i kod nove gradnje

Podzemne etaže građevina mogu biti do granice građevne čestice uz suglasnost susjeda. Susjedom se smatraju sve površine koje graniče sa predmetnom česticom bez obzira na namjenu

Članak 57.

Visina građevine uvjetovana je brojem nadzemnih etaža i visinom pročelja, a određuje se na dijelu građevine na kojem je veća. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu i to:

- kod ravnog krova do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže ravnog krova,
- kod kosog i oblog višestrešnog krova, na mjestu lomne točke pročelja i kosine krova,
- kod kosog i oblog jednostrešnog krova, do sljemena.

Visina ograde kod ravnog krova ne uzima se u obračun s tim da ista ne može biti veća od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova.

Iznimno u slučajevima kada je jednostrešni krov uvučen min. 3.0 m u odnosu na pročelje zgrade visina se mjeri kao i kod višestrešnog krova.

Kod kaskadne izgradnje, visina građevine mjeri se na svakom mjestu pročelja građevine, od konačno uređenog terena, vertikalno uz to pročelje, i na svakom mjestu mora biti u skladu s odredbama ovoga Plana.

Planom je određena maksimalno dozvoljena visina za sve vrste zgrada. **U visinu građevine (niti u broj etaža) ne računaju se** izlazi glavnog /zajedničkih/ stubišta (ukoliko je natkrivena površina max. 25% veća od tlocrtne površine stubišta zajedno sa podestima) ili okna dizala, kao ni ulazi u podzemne garaže.

Članak 58.

Potkrovlje (Pk) je dio zgrade čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije veća od 1,2 m.

U slučaju gradnje zgrada s ravnim krovom moguća je reducirana nadogradnja jedne krovne etaže (nadgrađe), koja se računa u ukupan broj etaža (kao potkrovlje), uz sljedeće uvjete:

- kut što ga zatvara najviša točka vanjskog ruba nadgrađa i rub ograde krovne terase ravnog krova ne smije biti veći od 23° i mjeri se u odnosu na sva pročelja
- visina građevine mjeri se od gornjeg ruba ograde krovne terase ravnog krova, koja ne može biti viša od 1,2 m mjereno od završnog sloja krovne terase
- max. dozvoljena visina nadgrađa je 3,5 m mjereno od vrha krovne terase ravnog krova do završnog sloja krova nadgrađa

Članak 59.

Podrum (Po) je dio građevine ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i smatra se podzemnom etažom.

Članak 60.

Suteren (S) je dio građevine čiji prostor je ukopan do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena i smatra se nadzemnom etažom.

Članak 61.

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine.

Članak 62.

Datum: 23. veljače 2023. g.

Građevinska (bruto) nadzemna površina zgrade (GBPn) je zbroj površina mjerenih u razini podova svih nadzemnih dijelova (etaža) zgrade (S, Pr, K, Pk) određenih na odgovarajući način u skladu sa Zakonom

Članak 63.

Reciprocitet je (u smislu odredbi ovog Plana) uzajaman odnos susjeda kojima se osigurava isto pravo građenja na zajedničkoj međi ili na udaljenosti manjoj od 3.0 m od zajedničke međe u slučajevima kada je jedna strana već konzumirala to pravo, osim kod pomoćnih građevina gdje se odnosi i na novu gradnju.

Članak 64.

Koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža (k_{isn}) je odnos građevinske (bruto) izgrađene površine svih nadzemnih etaža građevine i površine građevne čestice.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}), koeficijent iskoristivosti (k_{is}), koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža(k_{isn}) čine glavna i sve pomoćne građevine na jednoj građevnoj čestici, osim nenatkrivenih bazena.

U obračun naprijed navedenih koeficijenata ne ulaze:

- sabirne jame,
- cisterne za vodu i
- spremnici za gorivo ako su u cijelosti ukopani u teren ili do najviše 0,60 m iznad razine uređenog terena,

kao ni:

- konzolne istake krovništa,
- elementi uređenja okoliša u razini terena ili do najviše 0,60 m iznad razine uređenog terena (prilazne stepenice, vanjske komunikacije i terase, potporni zidovi i sl.).

Pomoćne građevine, kiosci i pokretne naprave

Članak 64.c

Pomoćne, građevine Pomoćnom građevinom smatra se :

-zgrada do 3,5 m visine (Po+P) koja se gradi uz glavnu građevinu ili kao samostojeća zgrada na istoj građevnoj čestici, a koristi se kao garaža, ljetna kuhinja, spremište, drvarnica ili slično i druge jednostavne građevine, bez mogućnosti prenamjene u poslovne prostore, uz poštivanje Planom propisanih uvjeta.

-bazen kad se gradi na građevnoj čestici pored stambene ili stambeno poslovne zgrade

Ako se pomoćne građevine grade kao samostalne građevine, mogu se graditi na udaljenosti od međe min. 3,0 m, na udaljenosti manjoj od 3,0 m ili na međi sa susjedom, po načelu reciprociteta (za postojeće kao i za nove građevine), osim bazena.

U slučaju gradnje na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe nije dozvoljeno ostavljanje otvora prema susjedu uz obvezu izvođenja protupožarnog zida prema susjedu minimalne vatrootpornosti 2 sata i odvodnju vode sa krova na vlastitu česticu.

Najmanja dozvoljena udaljenost bazena od međe sa susjedom je 1 m.

Datum: 23. veljače 2023. g.

Najmanja dozvoljena udaljenost svih pomoćnih građevina od regulacijskog pravca je 5 m., osim u iznimnim slučajevima kada se primjenjuje pravilo kao i kod glavnih zgrada. Zabranjuje se izgradnja garaža na regulacijskom pravcu.

Dozvoljava se gradnja garaža kao jedne ili više samostalnih građevina samostalne građevine na zasebnoj građevnoj čestici, a prema sljedećim uvjetima:

- min površina građevne čestice je 150 m²
- min. udaljenost od međe jednaka je planom propisanoj udaljenosti za pomoćne građevine 3,0 m
- min. udaljenost od regulacijskog pravca je 5,0 m

Članak 64.f

Teren oko zgrada, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da se max prilagode zatečenom prostoru i ne narušavaju mikro ambijent, a oborinske vode treba riješiti na vlastitoj parceli.

Dozvoljena su manja nasipavanja i usjeci terena u svrhu uređenja građevne čestice i podizanja nivelete usklađenja zatečenog terena s tim da se bitno ne poremeti zatečeno stanje u odnosu na susjedne građevinske parcele ili pristupne prometne površine (izjednačavanje visina prema susjedu ili pristupnoj prometnici), a sve u skladu s pravilima struke.

Planom se dozvoljava gradnja ogradnog zida (nije obveza) prema međi sa susjedom i na regulacijskom pravcu unutar zona manje gustoće. **Visina ogradnog zida je max. 1,80 m** mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu na nižoj strani, ako provedbenim dokumentom prostornog uređenja nije drugačije određeno. Na građevnoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće.

Prilikom definiranja tlocrta zgrade u okviru zadanih normi, potrebno je maksimalno respektirati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje određenog broja stabala, odgovarajući broj je potrebno posaditi na slobodnim dijelovima parcele. Planom propisano zelenilo unutar građevne čestice planirati i urediti na način da se okrupni min 50% propisane površine.

2.2. 2. Posebni uvjeti za gradnju unutar pojedinih naselja Grada Zadra

Zadar

Članak 90.

Unutar građevinskog područja određene su zone stambene namjene ovisno o gustoći izgradnje:

- zone manje gustoće – Sm, Smg, Sm1-4
- zone srednje gustoće – Ss
- zone veće gustoće – Sv

U zonama stanovanja osim izgradnje stambenih zgrada dozvoljava se i izgradnja zgrada poslovnih, javnih i društvenih sadržaja uz uvjet da planirani sadržaji nisu u suprotnosti sa stanovanjem kao osnovnom namjenom. Prema zonama gustoće određeni su tipovi stambenih i poslovnih zgrada. Stambeni niz i dvojnu zgradu treba projektirati kao jedinstvenu arhitektonsku cjelinu.

Zona manje gustoće (Sm)

zgrada u zoni gustoće Sm	samostojeća zgrada		dvojna zgrada	zgrada u nizu**
min. površina građ. čestice (m ²)	350	450	250	200
min. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m ¹)*	12	12	8	6
max. koef. izgrađenosti (k _{ig})	0,30	0,30	0,30	0,40
max. koef. iskoristivosti nadzemno (k _{isn})	0,90	0,90	0,90	0,80
max. koef. iskoristivosti (k _{is})	1,2	1,5	1,2	1,0
max. visina zgrade (m ¹)	9 10	9 10	9 10	7,5
broj nadzemnih etaža	4	4	4	3
max. bruto površina GBPn (m ²) nadzemno ***	400	600	250	200
max. broj stambenih jedinica	3	-	2	1
min. broj parking mjesta na građ. čestici (po stanu)	2	2	2	2
min. zelenila na parceli (%)	20	20	20	20

UVJETI ZA PRIKLJUČENJE GRAĐEVNE ČESTICE NA PROMETNU POVRŠINU UNUTAR GP GRADA ZADRA

Članak 259.a

Svaka građevna čestica mora se priključiti na kolno pješačku površinu Kolno-pješačkim površinama smatraju se

- : - postojeće ceste i pristupni putovi,
- ceste i pristupni putovi za koje je izdana građevinska dozvola
- prometne površine na kojima je zasnovano pravo služnosti

...

Građevinska područja naselja i 5.1 Razvoj i uređenje naselja Zadar, regulacijski pravac određuje se prema planiranom profilu ceste. Za ceste koje su detaljnije određene u provedbenim dokumentima prostornog uređenja koji su na snazi regulacijski pravac određuje se u skladu sa zadnjim usvojenim provedbenim dokumentom.

Na isti način utvrđuje se regulacijski pravac građevnih čestica koje se nalaze uz granicu obuhvata predmetnog plana (nisu unutar granica obuhvata već graniče s njima).

Za izgrađene ceste koje su označene profilom (a-a), u kartografskim prikazima 4.1 Građevinska područja naselja i 5.1 Razvoj i uređenje naselja Zadar, regulacijski pravac određuje se na udaljenosti od dva metra od ruba realizirane ceste u naravi.

Iznimno u slučaju ozakonjenja postojeće zgrade koja se nalazi unutar pojasa širine 2m (iz prethodnog stavka) regulacijski pravac sukladan je građevinskom pravcu.

Za ceste ucrtane i/ili izvedene u skladu izrađene projektne dokumentacije (označene r-r) ucrtane trase su ujedno i konačne te se regulacijski pravac određuje prema ucrtanom rubu ceste

Iznimno, ukoliko se građevna čestica zgrade nalazi unutar zone manje gustoće, dozvoljava se priključenje građevne čestice na postojeću cestu čija je širina manja od 5 m, za gradnju i rekonstrukciju stambene zgrade do 400 m² GBP, uz uvjet da je minimalna udaljenost regulacijskog pravca od osi ceste 2,5 m i uz uvjet da postoji stvarna mogućnost ostvarenja priključka na cestu.

Članak 263.

... Na svakoj građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkirališta/garaže na način da prilaz do parkirnog mjesta ne može biti preko drugog parkirnog mjesta. ...

Planom se ne dozvoljava urediti parkirna mjesta s direktnim pristupom na značajnije prometnice unutar GP (prometnice označene određenim profilom), kod ostalih prometnica to je moguće samo u slučajevima kad postojeći profil prometnice ima širinu minimalno 6 metara u dijelu gdje se parkiralište izvodi.

Članak 264.

Planom se utvrđuje min. broj potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PGM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

Namjena	broj parkirališnih/garažnih mjesta PGM
Stanovanje	2 PGM/100 m ² GBP
Zona manje gustoće Sm (uključujući i jezgre)	min 2 PGM po stanu
Socijalno stanovanje	1 PGM po stanu
Industrija	1 PGM/100 m ² GBP
Hoteli	1 PGM na dvije sobe
Apartmani	1 PGM za svaku apartmansku jedinicu
Pansioni, moteli	1 PGM po sobi
Hosteli	1 PGM/25 kreveta, min 2 PGM/ građ. čestica, osim u jezgrama naselja
Ugostiteljski objekti, restorani i sl.	4 PGM na 100 m ² GBP
Zanatska, uslužna servisna i sl.	2 PGM na 100 m ² GBP
Trgovine < 1500 m ²	3 PGM na 100 m ² GBP
Trgovački centri > 1500 m ²	2 PGM na 100 m ² GBP
Skladišta	1 PM na 100 m ² GBP
Vjerske građevine	1 PM na 100 m ² GBP ili min 5 PGM
Kazališta, koncertne dvorane, kina i sl.	1 PM na 5 sjedala ili na 100 m ² GBP
Sportske dvorane i igrališta	1 PM na 20 sjedala
Škole, dječje ustanove i znanost	1 PM po odjeljenju ili na 100 m ² GBP + 10 PM
Ambulante / Poliklinika	3 PGM na 100 m ² GBP
Bolnice	1 PGM na 100 m ² GBP
Uredi i ostali prateći sadržaji	3 PGM na 100 m ² GBP
Tržnice	3 PGM na 100 m ² GBP
Poslovni prostori bez namjene	4 PGM NA 100 m ² GBP
Autobusni kolodvor, željeznički kolodvor, trajektna i putnička luka	obavezan prometno – tehnološki projekt s izračunom potrebnog broja PGM
Ostali društveni sadržaji	1 PGM/100 m ² GBP

Broj parkirališnih mjesta utvrđuje se kumulativno za sve planirane namjene unutar pojedine građevne čestice, u što se ne ubraja površina podzemnih garažnih prostora.

Minimalna dimenzija PM na otvorenom iznosi 2,3 2,5 x 5,5 m.

Minimalna dimenzija PM u zajedničkoj garaži iznosi 2,5 x 5,5 m.

Minimalna dimenzija garaže iznosi 2,8 x 5,5 m.

ZAKLJUČAK

Predmetna parcela (k.č.z. [REDACTED] K.O. Zadar) nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, a površina parcele prema katastarskom izvratku iznosi 576 m².

Prema grafičkom prikazu Razvoj i uređenje naselja, lokacija spada unutar zone stambene namjene manje gustoće (Sm), nalazi se unutar pojasa kopna 1000m od mora, ne pripada područjima zaštićenih dijelova prirode niti graditeljske baštine. Prema grafičkom prikazu Korištenje i namjena prostora, predmetna parcela pripada zoni mješovite namjene – pretežito stambene manje gustoće.

Predmetna parcela ne nalazi se unutar obuhvata važećeg UPU-a, niti je propisana obaveza donošenja istog.

U zonama stanovanja osim izgradnje stambenih zgrada dozvoljava se i izgradnja zgrada poslovnih, javnih i društvenih sadržaja uz uvjet da planirani sadržaji nisu u suprotnosti sa stanovanjem kao osnovnom namjenom.

Prema članku 90. PPUG Zadar, predmetna parcela ima dovoljnu površinu za gradnju samostojeće građevine.

Prema maksimalnom koeficijentu izgrađenosti za samostojeću građevinu - koji iznosi 0.3, maksimalna tlocrtna površina građevine iznosi 172,8 m² (576 m² * 0,3).

Prema maksimalnom koeficijentu iskoristivosti nadzemno za samostojeću građevinu - koji iznosi 0.9, maksimalna ukupna brutto površina nadzemnih etaža iznosi 518,4 m² (576 m² *0,9).

Maksimalno su dozvoljene 4 nadzemne etaže. U slučaju gradnje zgrada s ravnim krovom moguća je reducirana nadogradnja jedne krovne etaže (nadgrađe), koja se računa u ukupan broj etaža (kao potkrovlje), uz sljedeće uvjete: – kut što ga zatvara najviša točka vanjskog ruba nadgrađa i rub ograde krovne terase ravnog krova ne smije biti veći od 23° i mjeri se u odnosu na sva pročelja – visina građevine mjeri se od gornjeg ruba ograde krovne terase ravnog krova, koja ne može biti viša od 1,2 m mjereno od završnog sloja krovne terase – max. dozvoljena visina nadgrađa je 3,5 m mjereno od vrha krovne terase ravnog krova do završnog sloja krova nadgrađa.

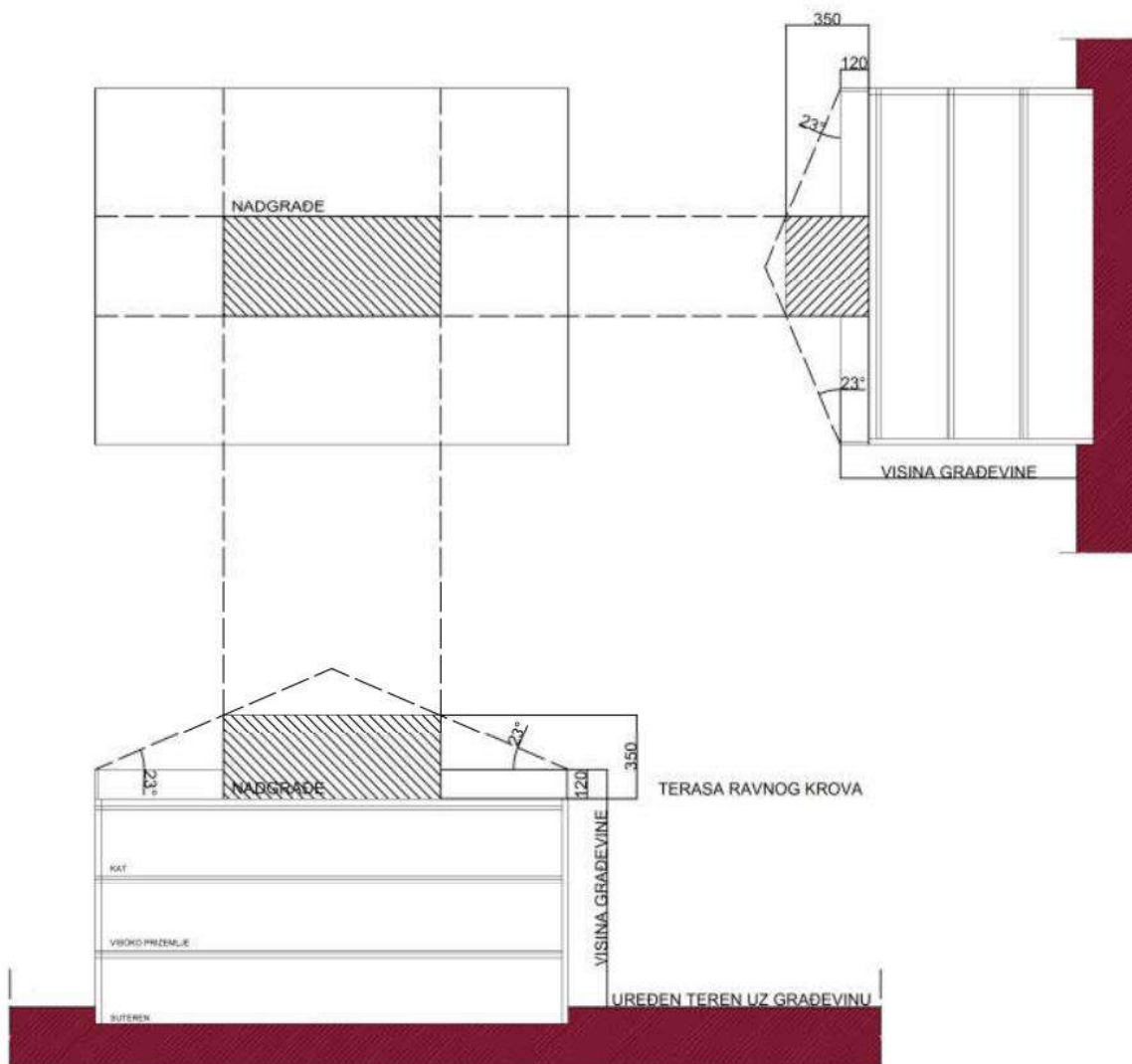
(Grafički prilog iz PPUG Zadra na sljedećoj stranici)

PRILOG II

Članak 58

ODREĐIVANJE NADGRAĐA KAO REDUCIRANE ETAŽE

u slučajevima gradnje zgrada sa ravnim krovom



Maksimalni koeficijent iskoristivosti (nadzemno i podzemno) za samostojeću građevinu površine parcele $\geq 450\text{m}^2$ iznosi 1.5.

Za predmetnu parcelu to znači da ukupna brutto površina (zbroj brutto površina svih podzemnih i nadzemnih etaža) smije biti maksimalno 864 m^2 ($576 * 1,5\text{ m}^2$) s tim da od toga ukupna brutto površina nadzemnog dijela građevine mora biti manja jer za nju vrijede sljedeća pravila : 1) maksimalna brutto površina nadzemno GBPn smije biti maksimalno 600 m^2 ; te 2) maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemno za samostojeću građevinu - koji iznosi 0.9, maksimalna ukupna brutto površina nadzemnih etaža iznosi $518,4\text{ m}^2$ ($576\text{ m}^2 * 0,9$).

Zaključno, nadzemno je maksimalno dozvoljeno $518,4\text{ m}^2$, dok ostatak $864\text{ m}^2 - 518,4\text{ m}^2 = 345,6\text{ m}^2$ se smije izgraditi podzemno. Također, ukoliko bi se nadzemno izgradilo manje od maksimalno dozvoljene površine, npr. 300 m^2 , u tom slučaju se podzemno smije izgraditi $864\text{ m}^2 - 300\text{ m}^2 = 564\text{ m}^2$.

Podzemne etaže građevina mogu biti do granice građevne čestice uz suglasnost susjeda Maksimalni broj podzemnih etaža za zonu manje gustoće (S_m) nije određen, no prema ostalim odredbama iz ovog plana za druge zone, pretpostavlja se ne više od 5 podzemnih etaža.

Maksimalna visina građevine smije biti 10m mjereno od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do :

- kod ravnog krova do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže ravnog krova,
- kod kosog i oblog višestrešnog krova, na mjestu lomne točke pročelja i kosine krova,
- kod kosog i oblog jednostrešnog krova, do sljemena.

Minimalni broj parkirnih mjesta : 2 PM / stanu.

Minimalna potrebna površina zelenila (prirodnog terena) na parceli iznosi 20 % ($115,2\text{ m}^2$) .

Maksimalni broj stambenih jedinica za samostojeću građevinu na parceli površine $\geq 450\text{ m}^2$ nije određena.

S jugoistočne i jugozapadne strane, parcela je omeđena prometnim površinama (javnim cestama) – parcela ima dva regulacijska pravca odnosno dva građevinska pravca koja definiraju udaljenost građevine od tih regulacijskih pravaca. Prostornim planom uređenja grada Zadra određena je minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca u kopnenim naseljima i koja iznosi 5m.

Udaljenost građevine od ostalih međa ne smije biti manja od 3m. Dozvoljena su odstupanja iznimno ukoliko je građevina na susjednoj parceli izgrađena na manjoj udaljenosti te se u tom slučaju smije graditi građevina na istoj udaljenosti (ali ne manjoj od 1m od međe) pozivajući se pritom na princip reciprociteta.

Minimalno 30% duljine fasade građevine mora biti na dobivenim građevinskim pravcima s jugoistočne i jugozapadne strane. Udaljenost građevine od regulacijskih pravaca iznosi 5m.

Datum: 23. veljače 2023. g.

Na kraju kako bi sumirali dobivene dozvoljene parameter i površine , na predmetnoj parceli moguće je izgraditi stambenu zgradu s više stambenih jedinica uzimajući u obzir sva ostala pravila koja su propisana za predmetnu lokaciju (parkirna mjesta, visina građevine, udaljenost građevine od međe s javnom cestom, udaljenost građevine od ostalih susjednih međa, maksimalni tlocrtni obris građevine, maksimalna brutto izgrađenost nadzemno, zelena površina itd.)

Optimalan broj stambenih jedinica utvrditi će se idejnim rješenjem gdje će točno biti određeni gabariti zgrade, smještaj zgrade na parceli te smještaj parkirnih mjesta na parceli.

Analiza mogućnosti gradnje isključivo je informativnog karaktera te može poslužiti kao priprema za projektiranje. Garancija za izgradnju nekog objekta su isključivo službeni dokumenti; lokacijska odnosno građevinska dozvola ili neki drugi akt o gradnji.

Na sljedećim stranicama nalazi se tablični prikaz svih proračunatih parametara prema važećem PPUG Zadra za predmetnu parcelu :

NAZIV PLANA	PPUG Zadar		
NAMJENA	Izgrađeni dio građevnog područja; mještovita namjena pretežito stambena, manje gustoće (Sm)		
TIP	Obrađen samostojeći način gradnje zbog konteksta u kojem se nalazi predmetna čestica – okolne susjedne građevine su tog tipa gradnje		
			PREDMETNA PARCELA K.Č. [REDACTED] K.O. ZADAR
PARAMETRI	MIN. POVRŠINA	450 m ²	576 m ²
	MIN. ŠIRINA ČESTICE NA MJESTU GRAĐEVNOG PRAVCA	12 m	potrebna geodetska podloga
	MAX. KOEF. IZGRAĐENOSTI	0,30	172,8 m ²
	MAX. KOEF. ISKORISTIVOSTI nadzemno	0,90	518,4 m ²
	MAX. VISINA GRAĐEVINE	10 m	
	MAX. BR. NADZEM. ETAŽA	4	
	MAX. BRUTO POVRŠINA NADZEM. GBPn	600 m ²	Zbog iznosa dobivenog parametrom koeficijent iskoristivosti nadzemno (518,4 m ²) , nije moguća gradnja 600 m ² nadzemno, već 518,4 m ² jer jedno pravilo isključuje drugo
	MAX. BROJ STAMBENIH JEDINICA	-	
	MIN. BR. PARKIRNIH MJESTA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI	2 / stanu	
	MIN. ZELENA POVRŠINA	20 %	115,2 m ²
	MIN. UDALJENOST GRAĐEVNOG PRAVCA OD REGULACIJSKE LINIJE	5 m	
	MIN. UDALJENOST GRAĐEVINE OD MEĐA SUSJEDNIH ČESTICA	3 m	
OBLIKOVANJE	KROV	Ravni, kosi, obli Max. nagib kosog krova 30° Koso krovšte ne smije imati strehu, a pokrov ukoliko je crijep mora biti u nijansama crvene boje Vijenac krova može biti max. 20-25 cm istaknut od ruba fasade zgrade, a na zabatu 10 cm	
	POTKROVLJE	Max. 1,2m nadozid	
	OGRADA KROVNE TERASE	Max. 1m od gornjeg završnog sloja ravnog krova	
	OGRADNI ZID - na zemljištu, prema susjedu	Max. 1,8 m mjereno od najnižeg dijela konačno uređenog terena uz ogradu	

* U slučajevima rekonstrukcije ili gradnje zamjenske građevine dozvoljava se gradnja i kada nisu ispunjeni uvjeti minimalne površine građevinske čestice, udaljenosti od susjeda ili koeficijenta izgrađenosti, pod uvjetom da se zadrže zatečeni tlocrtni gabariti građevine.

Analiza mogućnosti gradnje isključivo je informativnog karaktera te može poslužiti kao priprema za projektiranje. Garancija za izgradnju nekog objekta su isključivo službeni dokumenti; lokacijska odnosno građevinska dozvola ili neki drugi akt o gradnji.

Datum: 23. veljače 2023. g.