

## ISKAZ POVRŠINA – Lukšić, Sutivan

### SAMOSTOJEĆA STAMBENA GRAĐEVINA (Po(S)+Pr+K):

#### PODRUM (S) NETO POVRŠINE

ulazni hall	18,0 m2
garderoba	2,0 m2
wc fitness	4,0 m2
fitness	22,0 m2
garaža	34,8 m2
strojarnica	15,2 m2
dizalo	1,2 m2

---

UKUPNO: **97,2 m2**

#### PRIZEMLJE NETO POVRŠINE

Ulazni hall	20,3 m2
Wc za goste	3,9 m2
dn. boravak	65,0 m2
blagovaonica	19,5 m2
kuhinja	16,0 m2
spavaća soba 1	16,4 m2
Kupatilo 1	6,0 m2
Garderoba 1	4,3 m2
stubište	11,4 m2

---

UKUPNO: **162,8 m2**

+TERASE (12,4+50,0+18,3+40,0) 120,7 m2

#### KAT NETO POVRŠINE

Predvorje kata	28,2 m2
stubište	13,5 m2
spavaća soba 2	16,4 m2
Kupatilo 2	6,0 m2
Garderoba 2	4,3 m2
spavaća soba 3	16,5 m2
Kupatilo 3	6,0 m2
Garderoba 3	4,5 m2
spavaća soba 4	20,2 m2
Kupatilo 4	9,3 m2
Garderoba 4	4,3 m2

---

UKUPNO: **129,2 m2**

+balkon 1 10,9 m2  
+balkon 2 10,1 m2

---

**NETO UKUPNO (zatvoreni prostori): 389,2 m2**

## **BRUTO POVRŠINE :**

PODRUM..... 45,9 m<sup>2</sup>

PRIZEMLJE .....197,1 m<sup>2</sup>

KAT .....157,0 m<sup>2</sup>

ukupno.....**400,0 m<sup>2</sup>**

**vanjski bazen**.....24.0 m<sup>2</sup>

### **uređenje terena:**

-popločano.....120,7 m<sup>2</sup>

-vrtno tretirano.....454,9 m<sup>2</sup>

smještaj vozila ... garaža 2 osobna vozila + parkiralište 2 osobna vozila

## **URBANISTIČKI PARAMETRI:**

površina građevne čestice= 974 m<sup>2</sup> (min. 500 m<sup>2</sup>)

površina pod građevinom= 208,5 m<sup>2</sup> (približno 200 m<sup>2</sup>)

Kig =0,21 (< /= 0,30)

KisN =0,36 (< /= 0,90)

-stambena građevina nadzemno bruto površine bez podruma do 400 m<sup>2</sup>  
(354,1 m<sup>2</sup>)

-maksimalna visina Po(S)+P+1 definirana je kao obiteljska stambena zgrada

-obiteljska stambena građevina  $E_{max} = Po(S)+P+1$  može imati površinu građevne čestice  $\geq 500$  m<sup>2</sup> s koeficijentom izgrađenosti 0,3 i koeficijentom iskorištenosti 0,9.

Projektirana zgrada u prijedlogu parcelacije ima površinu građevne parcele 974 m<sup>2</sup>, što je skoro dvostruko veća površina od minimalno tražene planom. Ovo upućuje na želju Investitora da postigne viši standard a nikako veću kubaturu što je uobičajeno ponašanje. Na ovaj način dobiva se kig =0,21 što je za 30 % manji koeficijent izgrađenosti od planom zadanog.

Koeficijent iskoristivost za nadzemne dijelove je 0,36 a planom je zadan maksimalni koeficijent 0,9.

iz gornjih podataka vidljivo je da se zgrada pejzažno razvlači po terenu kako bi slijedila naglašenu strukturu kamenih podzida, a izostanak potkrovlja potvrđuje želju da se građevina utopi u prirodno okružje obučena u bujnu autentičnu vegetaciju.

Minimalna širina ulične fronte građevine je za 50 % manja od zadane koja maksimalno može biti 16 m na regulacijskom pravcu. Svi dijelovi građevine i podzemni i nadzemni udaljeni su ne manje od 3 m od susjednih čestica koje su ne građevne izuzev sjeverne susjedne građevne čestice od koje je projektirana građevina udaljena 5,25 m, što je više od polovine visine građevine od vijenca do najniže kote uređenog terena uz građevinu.

Maksimalna visina do vijenca građevine iznosi za kosi teren 9,2 m, a računa se od gornje kote stropne konstrukcije najviše pune etaže do najniže kote uređenja terena. U ovom slučaju ta visina iznosi 8,9 m.

Iako plan predviđa da građevni pravac pomoćne građevine mora biti iza građevnog pravca osnovne građevine u slučaju kada se radi o garaži kao ovdje

dozvoljava iznimku i garažni prostor omogućava graditi neposredno iza potpornog zida uz uvjet da na tom mjestu bude ostvarena minimalna širina nogostupa od 2m. Regulacijski pravac koji odvaja javnu prometnu površinu od građevne čestice i u ovom slučaju zbog izrazito kosog terena teče duž lica potpornog zida definira liniju koja određuje odmjeravanja za udaljenost osnovne građevine koja je planom zadana da se može ostvariti na udaljenosti 5-6 m.

Ostvaren je i uvjet kojim se maksimalno dozvoljava projektirati pristup kolnog prometa građevnoj parceli na maksimalno 30 % ukupne duljine ulične fronte građevne čestice, ali ne više od 6 m. Osim ovog uvjeta koji se odnosi na kolni pristup građevini projektiran je pješački pristup – "portun" širine 2,4 m.

Broj parkirališnih mjesta uvjetovan planom ostvaren je na način da se u garaži smještaju dva vozila, a u neposrednoj blizini na vlasničkoj parceli investitora ostvarena su još dva parkirališna mjesta s mogućim povećanjem broja prema potrebi.

Prilikom oblikovanja pazilo se da ulično pročelje bude horizontalno razvučeno duž postojećih vlaka jer i plan upućuje u tom smjeru tražeći da dužina pročelja bude veća od visine građevine.

U tretmanu krovne površine oslonilo se na članak 10 UPU -a Majakovac koji daje mogućnost, u trećem pasusu, da se oblikovanje krovne plohe riješi kosim ili ravnim krovom.

Zahtjev da se ostvari 30 % površine građevne čestice kao prirodni ili hortikulturno obrađen teren koji funkcionira kao upojna površina ostvaren je u daleko većem postotku koji iznosi 46 %.

Kako se radi o izrazito kosom terenu već sada formiranom kao niz podzida nužno je bilo slijedeći autentični izraz oblikovati i građevinu i uređenje terena prateći topografske karakteristike pa se, što plan i navodi pojedini stepenasti dijelovi u kosom terenu javljaju u većoj visini od uobičajenih. Svi zidovi koji su karakteristika ovog uređenja oblikovani su u maniri suhozida.

Prikazana pristupna prometnica riješena je na trasi definiranoj planom s kolnikom koji ima dvije vozne trake ukupne širine 5,5 m i obostrani pješački nogostup širine 1,6 m i pojasa zelenila uz cestu širine 1 m. Na kraju ove slijepe ceste projektirana je površina za okretanje vozila promjera 10 m s ugibalištima što je više od planom zadanih 8,5x8,5 m.



