



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato



ANALIZA IZGRADIVOSTI PARCELE



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato

A - OPĆENITO

1.	Izrađivač analize	Karlo Kraljević mag. ing. arch.
2.	Broj katastarske čestice	3513
3.	Podbroj katastarske čestice	11
4.	Katastarska općina	Blato
5.	Matični broj katastarske općine	335371
6.	Ulica u kojoj se parcela nalazi	Zdihovska ulica
7.	Kućni broj postojeće građevine na parceli	44
8.	Površina parcele	708 m ²



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato

B - PRELIMINARNA PROVJERA PARCELE

NAMJENA	MINIMALNA POVRŠINA	MINIMALNA ŠIRINA PARCELE	KOLNI PRISTUP
mješovita pretežito stambena	500 m² - za samostojeću građevinu 300 m² - za poluugrađenu građevinu 180 m² - za ugrađenu građevinu	zadovoljavajuća	parcela ima mogućnost kolnog pristupa
<p>Pojašnjenje: Svaka parcela ima prema prostornom planu određenu namjenu, te ovisno o namjeni parcele definira se dozvoljena i predviđena vrsta izgrađivosti ili rekonstrukcija.</p>	<p>Pojašnjenje: Minimalna potrebna površina parcele za gradnju određenog tipa građevine. Ukoliko je površina manja od minimalne, gradnja je u pravilu moguća ukoliko na parceli postoji legalna građevina ili prema iznimci prostornog plana.</p>	<p>Pojašnjenje: Minimalna širina parcele najčešće se mjeri uz pristupnu prometnicu, ukoliko to nije moguće gleda se prosječna širina parcele.</p>	<p>Pojašnjenje: Koridor, ili širina, ulice / puta propisani su prostornim planovima, te njihov traženi koridor ili širina variraju u odnosu na namjenu i veličinu građevine koja se planira na parceli. Površina rezervirana za proširenje ulice ne može se koristiti za potrebne minimalne prirodnog terena kao niti za parkiranje. Iznimno primjerice u povjesnim strukturama naselja gdje kolni pristup nije moguć dozvoljava se parkiranje vozila na izdvojenoj čestici ili javnom parkingu, a pristup takvoj čestici ostvariv je samo pješački.</p>
OK	OK	OK	OK
Moguća je izgradnja svakog navedenog oblika građevine, kao i parcelacija na dvije manje čestice.			



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato

C - KOEFICIJENTI PROPISANI PARCELI

Površina parcele (m ²)	koeficijent izgrađenosti	koeficijent iskoristivosti	Koeficijent iskoristivosti nadzemno	Minimalan udio prirodnog terena
708	0,4	1,0	1,0	20%
Izračun propisanih koeficijenata za parcelu:	Najveći ostvarivi tlocrt na parceli:	Najveći ostvarivi GBP građevine:	Najveći ostvarivi GBP nadzemnog dijela građevine:	Minimalna površina prirodnog terena na parceli:
	283,2	708	708	141,6
Pojašnjenje	odnos tlocrtne površine svih građevina na parceli i ukupne površine parcele.	Ki ili Kis je odnos građevinske (GBP) površine i površine građevne parcele. Navedeni se koeficijent najčešće iznosi između 0,8 i 1,2.	U nekim prostornim planovima Ki ili Kis propisuje se odvojeno samo za nadzemni ili podzemni dio građevine, pa tako primjerice imamo Kin (koeficijent iskoristivosti nadzemno) unutar kojega se ne zbraja površina podzemne etaže, koliko god ona bila velika.	Udio površine, od ukupne površine građevne parcele, koji mora bit planiran kao prirodni ozelenjen teren. Površina prirodnog terena ne može se koristiti kao površina za parkiranje vozila.
Pojašnjenje kroz primjer	Primjer: ukoliko parcela ima površinu 1000 m ² , a koeficijent izgrađenosti je 0,3, tada najveća površina etaže može biti 300 m ² . Ukoliko je na toj istoj parceli koeficijent iskoristivosti 1,0, tada najveća GBP zgrade na parceli može iznositi 1000 m ² , ali najveća etaža i dalje smije bit 300 m ² . Ukoliko je katnost te iste parcele propisana na P+2+uk, tada zgrada na zamišljenoj parceli smije imati prizemlje površine 300 m ² , prvi kat površine 300 m ² , drugi kat površine 300 m ² , i treći (uvučeni) kat površine najviše 100 m ² , to je ukupno 1000 m ² koliko je propisano koeficijentom izgrađenosti. Uvučeni kat može imati i veću površinu, ukoliko se etaže ispod neznatno smanje, i razlika u kvadratima pribroji uvučenom katu. Prizemna etaža najčešće bude nešto manja od maksimalne dozvoljene radi rješavanja parkirališnih potreba, i udijela zelene površine koji su propisani. Udio zelene površine najčešće iznosi 20%, dakle na parceli bilo bi potrebno osigurati i 200 m ² zelene površine.			



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato

D - URBANISTIČKI PARAMETRI PARCELE

1.	Namjena parcele ili na području zagreba opis URBANOG PRAVILA	<p>M1 zona - mješovita pretežito stambena</p> <p>Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.</p> <p>Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.</p> <p>Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:</p> <ol style="list-style-type: none">1. prodavaonice robe dnevne potrošnje;2. predškolske ustanove, škole;3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;4. tihi obrt i usluge domaćinstvima;5. političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;6. pošte, banke i sl.;7. posebnu namjenu;8. sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;9. sportsko-rekreacijska igrališta;10. druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.);11. ugostiteljsko - turističku namjenu, hotel;12. javne garaže;13. parkove i dječja igrališta;14. tržnice. <p>Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici. U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici. Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje, građevine javne i društvene namjene, uredski prostori, ugostiteljsko-turističke namjene, hoteli, javne garaže, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta, manje elektroenergetske i komunalne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite).</p> <p>Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi opskrbni i trgovački centri s otvorenim parkiralištem, novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.</p> <p>Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.</p>
-----------	---	--



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato

2.	Maksimalna površina parcele	Zadovoljavajuća	U nekim prostornim planovima, uz minimalnu, definirana je i maksimalna površina građevne čestice. U slučaju kada je predmetna parcela veća od dozvoljene po prostornom planu, i dalje je moguće na njoj graditi određenu građevinu, ali se pri definiranju maksimalnih koeficijenata (spomenuti kig/ki/kin) kao obračunska vrijednost uzima maksimalna površina čestice definirana prostornim planom, a ne stvarna površina građevne čestice. Npr. Ako je maksimalna površina čestice 800 m ² , a određena parcela ima površinu od 1000 m ² , tada se osnovica od 800 m ² koristi za obračun koeficijenata, a ne ukupna površina parcele od 1000 m ² .
3.	Katnost	Po+P+1+Pk ili uk	Po = podrum P = prizemlje 1/2/3... = broj katova Pk = potkrovlje Uk = uvučeni kat
4.	Specifičnosti parcele	Nema	

E - KOJI JE IDUĆI KORAK NAKON KUPOVINE PARCELE?

priprema projektne dokumentacije za ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole.

CJENIK IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE		
PROJEKT	VELIČINA ZGRADE	CIJENA PO m ² GBP
Idejni projekt	od 100 m ² do 400 m ²	14 €
	od 400 m ² do 2000 m ²	12 €
	od 2000 m ² na više	6 €
Glavni projekt za ishođenje građevinske dozvole	od 100 m ² do 400 m ²	26 €
	od 400 m ² do 2000 m ²	24 €
	od 2000 m ² na više	14 €
Očekivani rok izrade idejnog projekta	Do 30 dana od potpisa ugovora o projektiranju.	
Očekivani rok izrade glavnog projekta	Ovisno o složenosti projekta, definirano naknadno u ugovoru.	



Analiza broj: 000

Datum analize: 01.04.2023

PARCELA: k.č. 3513/11, k.o. Blato

F - POJMOVNIK

GBP:

- Građevinska bruto površina (GBP) građevine je ukupna površina svih etaža građevine, prema vanjskim mjerama.
- U obračun GBP ne računaju se otvoreni dijelovi građevine (natkrivene i nenatkrivene terase, nadstrešnice, lođe, balkoni i dr.), vanjsko dizalo koje se dodaje na već postojeću građevinu, toplinska izolacija koja se dodaje na već postojeću građevinu, etaže, odnosno dijelovi etaže visine manje od 2,0 m.
- Obračun GBP za etaže koje su minimalno 75% svog obujma ukopane računa se sa koeficijentom: 0,25 za garaže i 0,5 za pomoćni prostor (npr. spremišta i sl.).

NETO POVRŠINA:

- Neto površina je zbroj svih podnih površina funkcionalne jedinice (stan) umanjena za širinu zidova koji je prekidaju (hodna površina).
- Neto površina osnovica je za obračun prodaje nekretnina (stanovi).
- Za obračun neto površina koriste se koeficijenti: lođa = 0,75, natkrivene terase = 0,50, balkoni, prohodni krovovi, nenatkrivene terase = 0,25.

TLOCRTNA POVRŠINA - je vertikalna projekcija svih zatvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su one konstruktivni dio podzemne etaže i ako nisu u razini okolnog terena. Tumačenje tlocrtne površine može se različito tumačiti u različitim prostornim planovima.

PM:

- parkirno mjesto.

PGM:

- parkirno garažno mjesto.

PARCELA ili ČESTICA u sadržaju ove analize imaju jednako značenje.

SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA - građevina koja niti jednom stranom (tlocrtno) nije prislonjena uz susjednu građevinu.

POLUUGRAĐENA GRAĐEVINA - građevina koja je minimalno jednom stranom (tlocrtno) prislonjena uz susjednu građevinu.

UGRAĐENA GRAĐEVINA - građevina koje je minimalno sa dvije najčešće nasuprotne strane prislonjena uz susjedne građevine.
primjer: kuće u nizu.

Ovaj dokument izrađen je na zahtjev privatne stranke, te je ona zajedno sa parcelom info d.o.o. jedini vlasnik ovog dokumenta. Dokument je izrađen u svrhu informiranja stranke o mogućnostima i uvjetima izgradnje na parceli te se smije koristiti samo u tu svrhu. Ukoliko se ovaj dokument koristi za oglašavanje ili kao prilog uz oglas za prodaju parcele dozvoljeno je priložiti ga oglasu pod uvjetom da su nazivlja i logotipi tvrtke parcela info d.o.o. vidljivi, odnosno da se isti ne režu ili uklanjaju s tekstualnih ili grafičkih prikaza.

Ova analiza izrađena je u svrhu informativnog karaktera, nema vrijednost dokumenta na osnovu kojega je moguće graditi niti preuzima odgovornost. Analiza parcele d.o.o. odriče se svake odgovornosti od ispravnosti podataka, kao i činjenice da postoji mogućnost greške koja može nastati dvosmislenim tumačenjem prostornih planova, izmjenama istih, objektivnošću referenata.