



TERASE PODSTRANA

STAMBENO - POSLOVNI SKLOP
IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE - FIĀAL

NARUČITELJ: VIVO-STANOGRADNJA d.o.o. LOKACIJA: ZVONIMIROVA ULICA, PODSTRANA, RH DATUM: OŽUJAK 2025.
ARHITEKTI: PORTICUS d.o.o. SPLIT: DAMIR RAKO, d.i.a. NIKOLA MIHALJEVIĆ, m.i.a. BORNA RADAN, m.i.a. IVO KRALJEVIĆ, 3D

SADRŽAJ

LOKACIJA I KONTEKST

FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA

IZVADAK IZ KATASTRA

GEODETSKA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA

PODJELA PARCELE NA 2 PROJEKTA

IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA

REFERENTNI PRIMJERI

VARIJANTE URBANISTIČKIH STUDIJA

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTIRANA SITUACIJA

3D SITUACIJA

POPREČNI PRESJEK

TLOCRT PODRUMA

ZRAČNI PRIKAZ

TLOCRT SUTERENA

AMBIJENT PJEŠAČKOG PROLAZA

TLOCRT PRIZEMLJA

AMBIJENT TERASE ZADNJEG KATA

TLOCRT 1. KATA

POGLED S JADRANSKE MAGISTRALNE

TLOCRT 2. KATA

PJEŠAČKI POGLED

TLOCRT 3. KATA

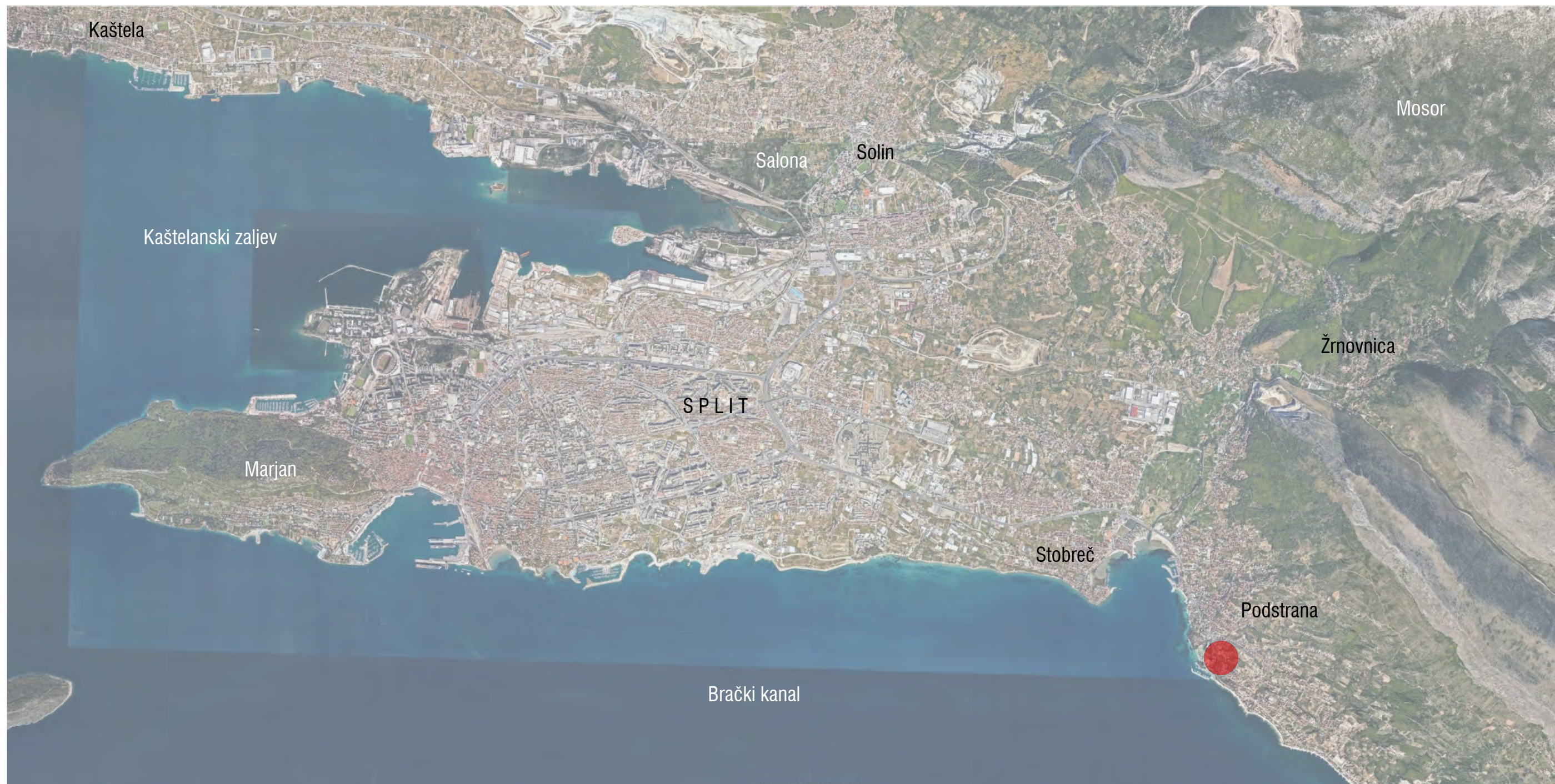
POGLED IZ ZVONIMIROVE ULICE

TLOCRT 4. KATA

PROČELJE S POGLEDOM PREMA MORU

KVANTITATIVNI PARAMETRI

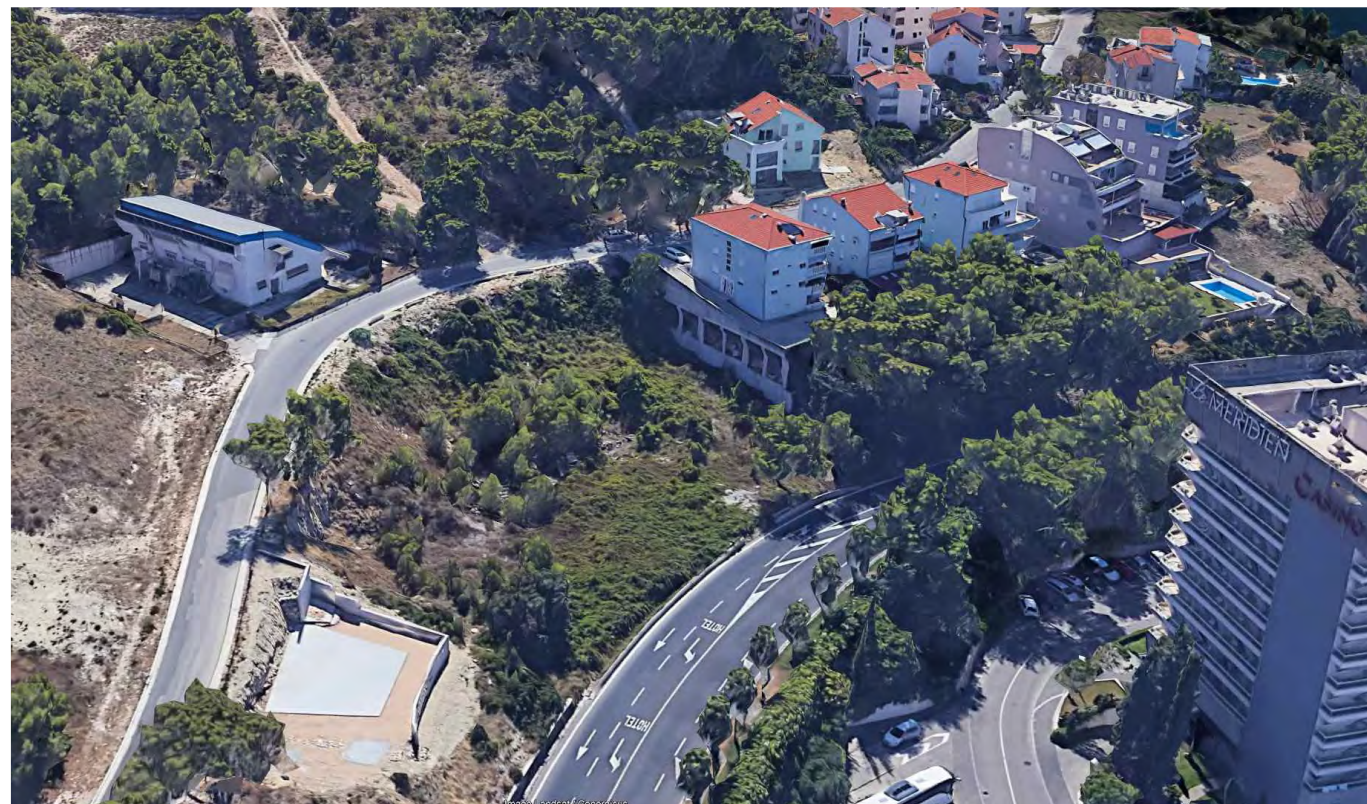
NOĆNI AMBIJENT



LOKACIJA I KONTEKST



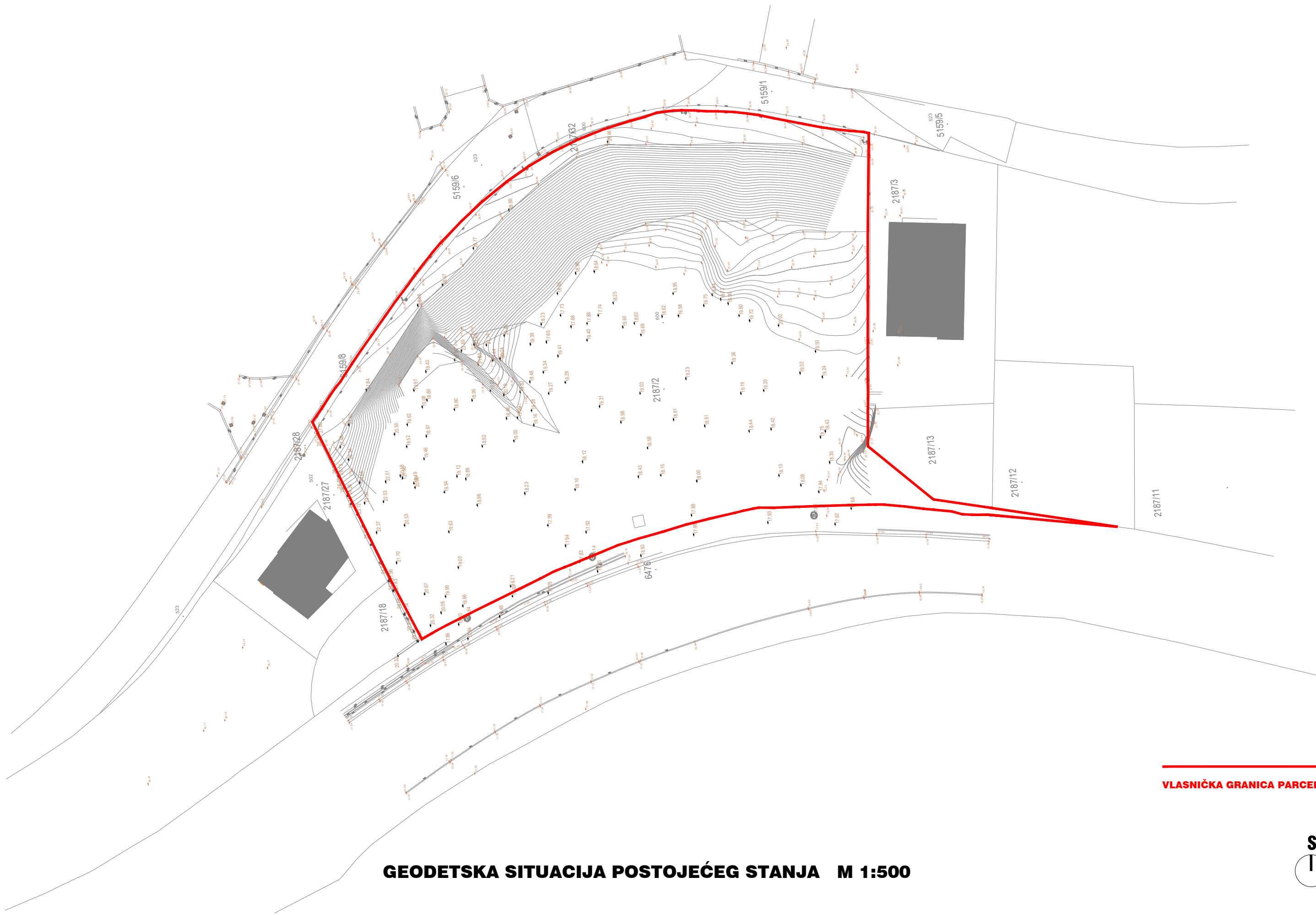
UŽI OBUHVAT I KONTEKST



FOTOGRAFIJE LOKACIJE

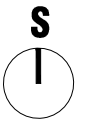


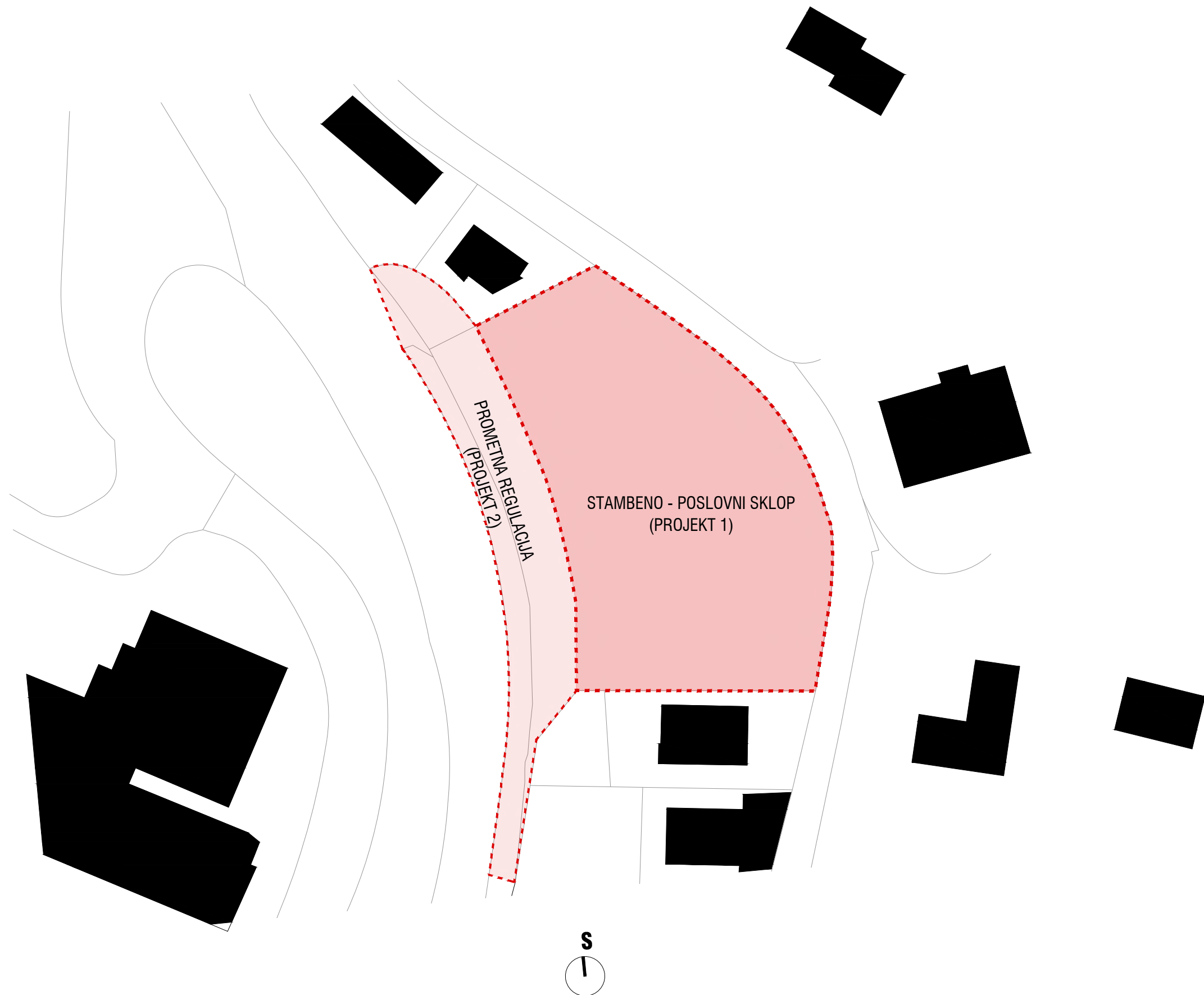
IZVADAK IZ KATASTRA



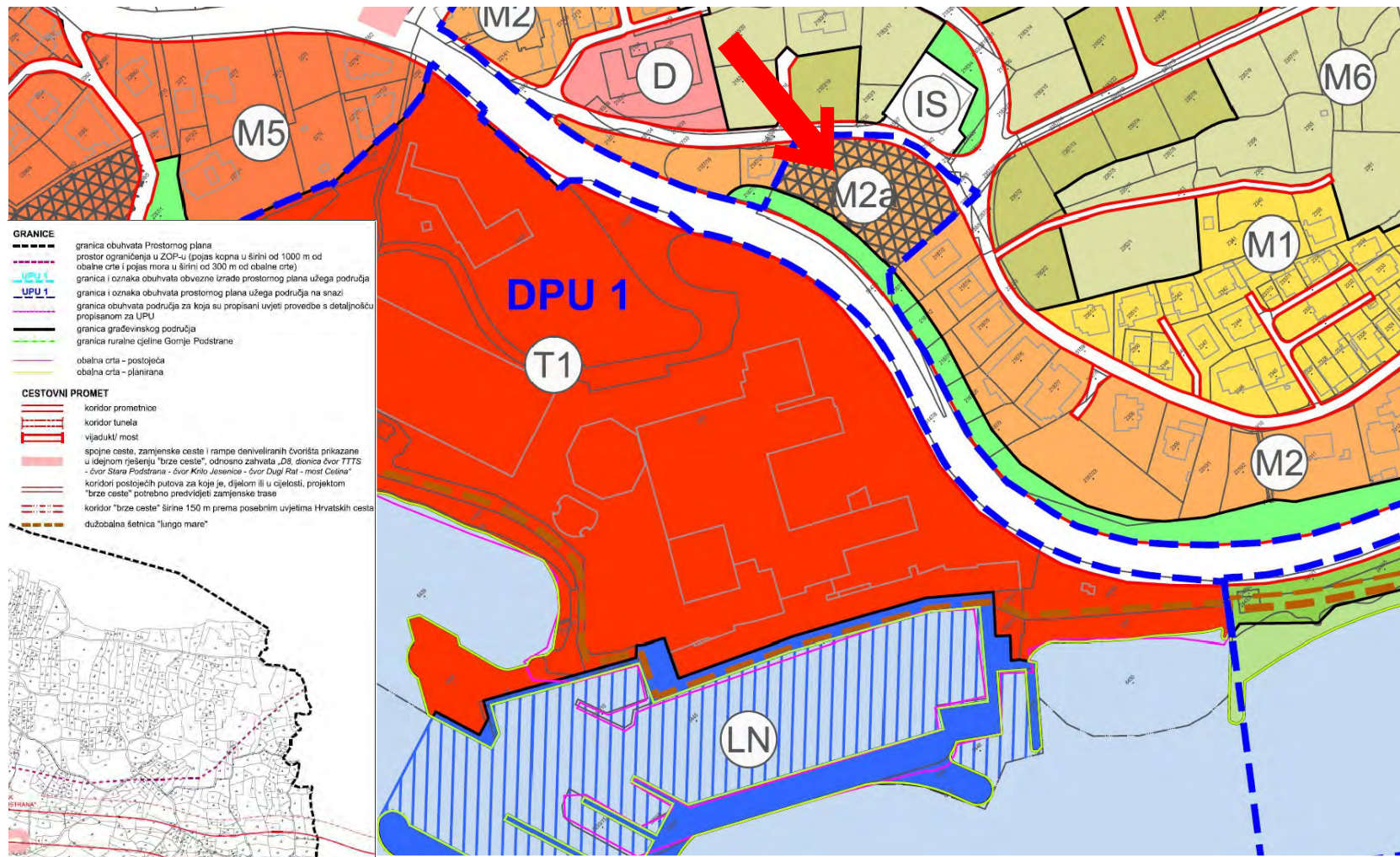
VLASNIČKA GRANICA PARCELE

GEODETSKA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA M 1:500





PODJELA PARCELE NA 2 PROJEKTA (USKLADJENO S PROSTORNIM PLANOM - PPUO PODSTRANA)



- GRANICE**
- granica obuhvata Prostornog plana
 - granica obuhvata ZUP-u (pogod kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte)
 - granica i oznaka obuhvata obvezne izrade prostornog plana užega područja
 - granica obuhvata područja za koja su propisani uvjeti provedbe s detaljnošću propisanom za UPU 1
 - granica građevinskog područja
 - granica ruralne cjeline Gornje Podstrane
 - obalna crta - postojeća
 - obalna crta - planirana
- CESTOVNI PROMET**
- koridor prometnice
 - koridor tunela
 - vijadukt/ most
 - spojne ceste, zamjenske ceste i rampe demivelniranih čvorita prikazane u dijelom rješenju "brze ceste", odnosno zahteva: D8, slovnica čvor TT75 - čvor Stara Podstrana - čvor Kriko Jesenice - čvor Dugi Rat - most Čelina
 - koridori postojećih putova za koje je, dijelom ili u cijelosti, projektom "brze ceste" potrebno predvidjeti zamjenske trase
 - koridor "brze ceste" širine 150 m prema posebnim uvjetima Hrvatskih cesta dužobalna šetnica "lungo mare"

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PODSTRANA

Građevinska područja naselja mj. 1 : 5000

- RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**
- izgrađeno
 - neizgrađeno
 - neizgrađeno
 - neizgrađeno
 - građevinsko područje naselja - stambena namjena S
 - građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežito stambena M1
 - građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežito poslovna M2
 - građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežito turistička M5
 - građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežito poslovna M2a, M2b i pretežito turistička M5a - uvjeti uređenja i gradnje temeljem čl.21. st.3), 4) i čl.22. st.4) PPU-a
 - građevinsko područje naselja - mješovita namjena stanovanja u zelenilu M6
 - javna i društvena namjena upravnih D1, zdravstvena D3, predškolska D4, školska D6, kultura D7, vjerska D8
 - poslovna namjena K
 - pretežito ulična K1, komunalno servisna K3
 - recreativno dvorište
 - ugostiteljsko turistička hotel T1
 - športsko rekreacijska namjena sport R1, rekreacijska R2, kupalište R3
 - iznosni dio
 - morali dio
 - liko otvorena za javni promet lokalnog značaja
 - lika posebne namjene
 - lika naučnog turizma LN, športska lika LS
 - javne zelene površine
 - zaštitne zelene površine
 - infrastrukturna namjena
 - groblje
 - površine vodnog dobra
 - vodotok
 - mećansko područje
 - KULTURNA DOBRA**
 - Prostorne međe kulturnog dobra upisane u Registar kulturnih dobara RH

URBI & ARCHI

RN 3-U3
ID PPU-a PODSTRANA
ODREDBE ZA PROVEDBU

„(1) Potreban najmanji broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta, ovisno o namjeni i vrsti prostora u građevinama, određuje se prema sljedećim normativima ako ovim odredbama nije utvrđeno drugačije:

| Namjena | Vrsta građevine | Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta (PM) |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ugostiteljstvo i turizam | hotel, pension i sl. | Sukladno posebnim propisima RH kojima se definira broj parkirnih mjesta za smještajne objekte iz skupine hotela, kampova i drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj. |
| | objekti iz skupine restorani i barovi | 1 PM/50 m ² korisnog prostora |
| | turistički apartman (smještajna samostalna uporabna cjelina) u individualnim građevinama | 1 PM/1 samostalna uporabna cjelina u individualnim građevinama |
| | višestambeno-poslovnim i višestambeno-poslovnim građevinama | 2 PM/1 samostalna uporabna cjelina u višestambenim građevinama |

(6) Na površinama mješovite namjene označenim kao M2a, M2b i M5a propisuju se drugačiji uvjeti gradnje u odnosu na M2 i M5. (Članak 21., stavci 3. i 4., članak 22, stavak 4.).“

Članak 22.

Ispred članka 21. dodaje se naslov koji glasi:
„Posebni uvjeti gradnje za zonu mješovite namjene M2“

Članak 21. mijenja se i glasi:

- „(1) U zonama mješovite namjene - pretežito poslovne M2 individualne stambene građevine se grade prema uvjetima iz članka 19. ovih Odredbi.
- (2) U zonama mješovite namjene - pretežito poslovne M2 višestambene, višestambeno poslovne i ugostiteljsko - turističke građevine mogu se graditi samo kao slobodnostojeće građevine uz sljedeće uvjete:
- minimalna površina građevne čestice je 600 m², osim za građevinu isključivo ugostiteljsko turističke namjene (hotel ili pension) za koju minimalna površina iznosi 1000 m²;
 - maksimalni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice su: kigN = 0,3; kigP = 0,6; kisN = 1,2;
 - maksimalna tlocrtna površina građevine je 500 m², osim za građevinu isključivo ugostiteljsko turističke namjene (hotel ili pension), za koju površina nije ograničena;
 - građevine mogu imati najviše dvanaest (12) samostalnih uporabnih cjelina, od čega maksimalno 10 može biti stambenih;
 - najveći mogući broj etaža građevine je Po+S+P+3, s tim da najviša etaža može biti oblikovana i kao potkrovlje. Građevina može imati više od jedne podrumске etaže ukoliko su iste namijenjene za smještaj vozila (garaže);
 - maksimalna visina građevine je 13,0 m na ravnom i 14,5 m na kosom terenu (nagiba preko 20%);
 - minimalna udaljenost nadzemnog dijela građevine od prometne površine ili pristupnog puta iznosi 5,0 m;
 - minimalna udaljenost nadzemnog dijela građevine od ostalih granica građevne čestice iznosi H/2 (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
 - smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici po normativu minimalno 2 PM po stambenoj jedinici, a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53. ovih Odredbi;
 - projektnom dokumentacijom temeljem koje se izdaje akt za građenje potrebno je definirati pristup prema članku 84. ovih Odredbi s tim da stambene građevine s više od 5 samostalnih uporabnih cjelina moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m, koja mora biti u sustavu ulica iste minimalne širine do spoja na D8, odnosno do Poljičke ulice (prometna površina mora biti izvedena na terenu u punom profilu do navedenog spoja ili za njenu izgradnju mora biti izdana građevinska dozvola).

(3) Na dijelu područja Miljevac, koji je označen kao M2a u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 4. „Građevinska područja naselja“ u mjerilu 1:5.000, može se ishoditi akt za građenje jedne stambeno poslovne građevine prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice 3.100 m²;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti kig = 0,45;
- maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti kisN = 1,6;
- maksimalni koeficijent iskorištenosti kis = 2,4;
- maksimalni broj etaža: Po+P+7, s time da se zadnja etaža obvezno mora uvući od glavnog pročelja (pročelje prema D8) za 5,0 m. Maksimalna visina građevine u odnosu na najnižu kotu Zvonimirove ulice uz pročelje građevine iznosi 9,0 m;
- parkiranje vozila mora se riješiti na građevnoj čestici s kolnim prilazom iz Zvonimirove ulice. Potrebno je osigurati minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53 ovih Odredbi.

SPLIT, VELJAČA 2024.

STRANICA 13 OD 44

URBI & ARCHI

RN 3-U3
ID PPU-a PODSTRANA
ODREDBE ZA PROVEDBU

– pojas javnog zelenila (Z) uz državnu cestu D8 koji je sastavni dio zahvata mora se urediti s visokim zelenilom, prije dobivanja uporabne dozvole za građevinu u zahvatu.

(4) Na dijelu područja Miljevac, uz istočnu granicu sa naseljem Grljevac uz državnu cestu D8, koji je označen kao M2b u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 4. „Građevinska područja naselja“ u mjerilu 1:5.000, može se ishoditi akt za građenje građenje jedne poslovne, stambeno-poslovne, javne i društvene

IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA



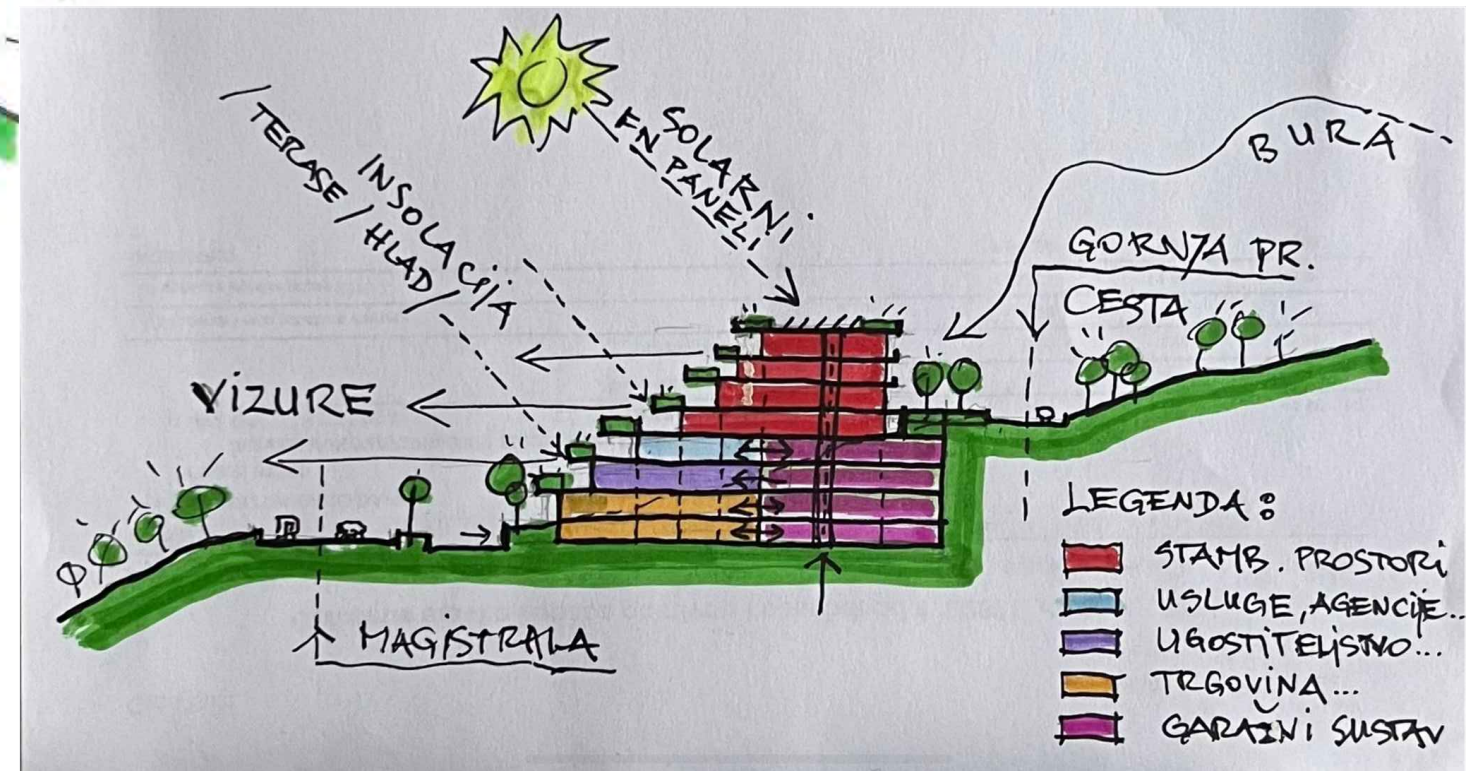
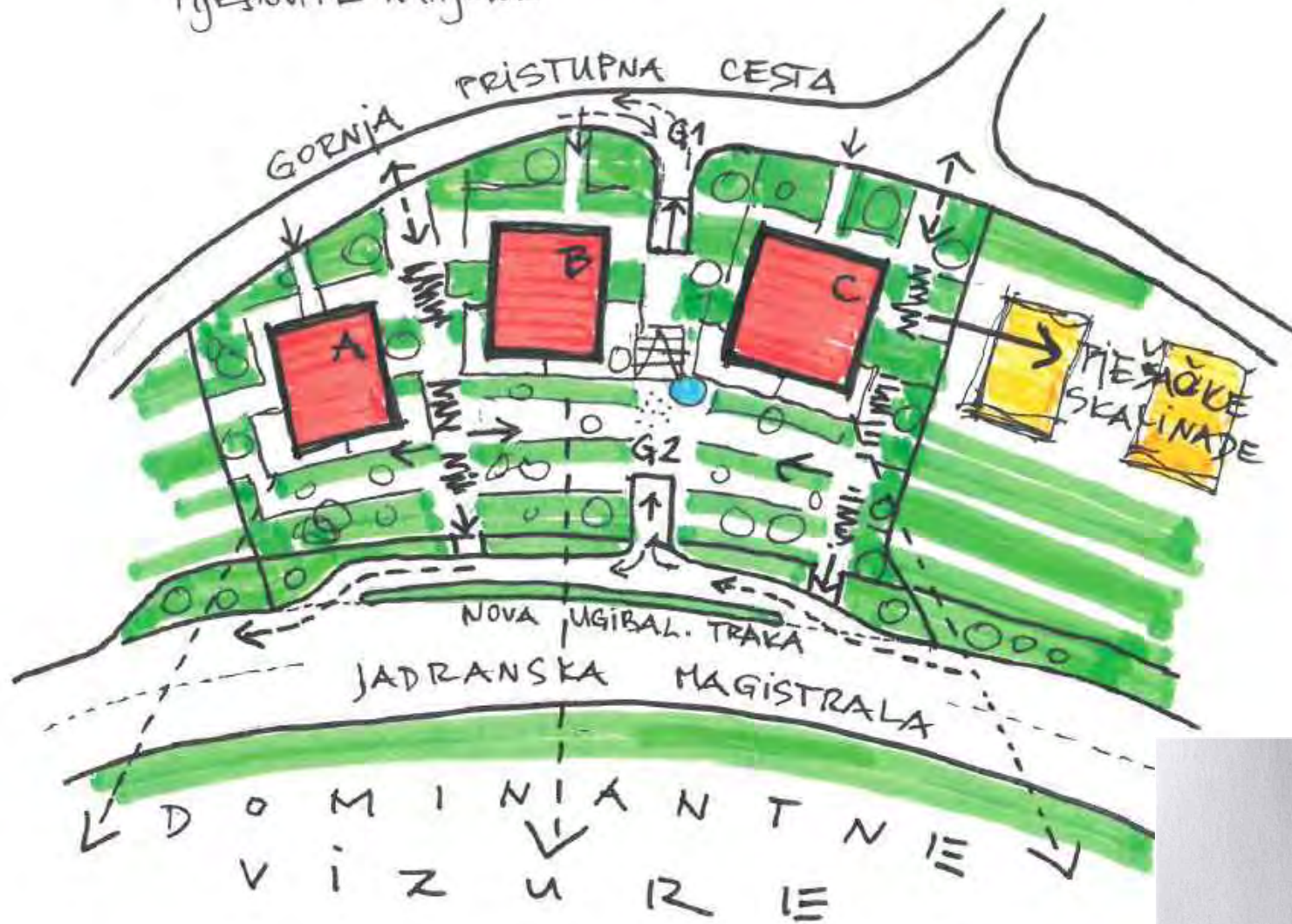
REFERENTNI PRIMJERI

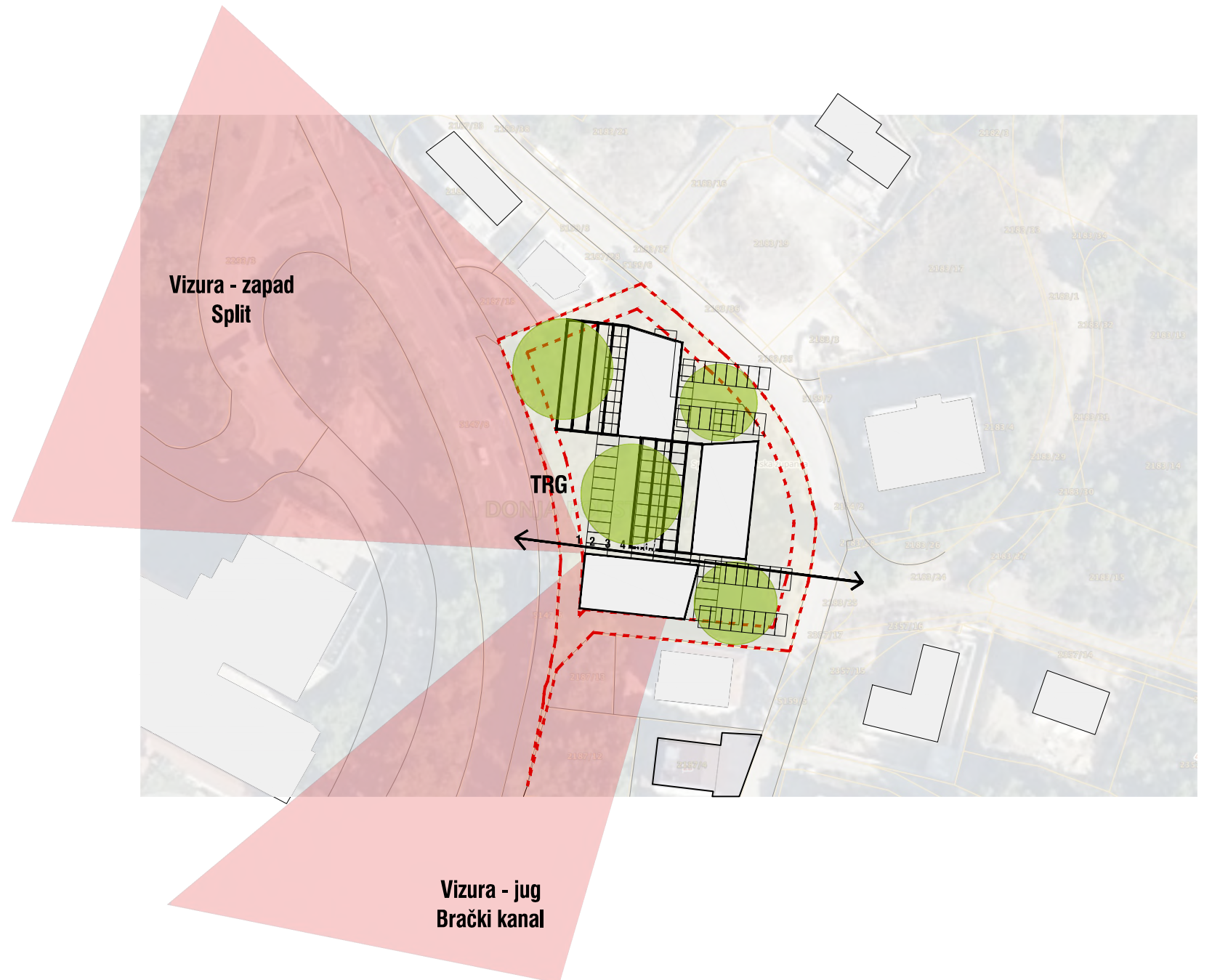


REFERENTNI PRIMJERI

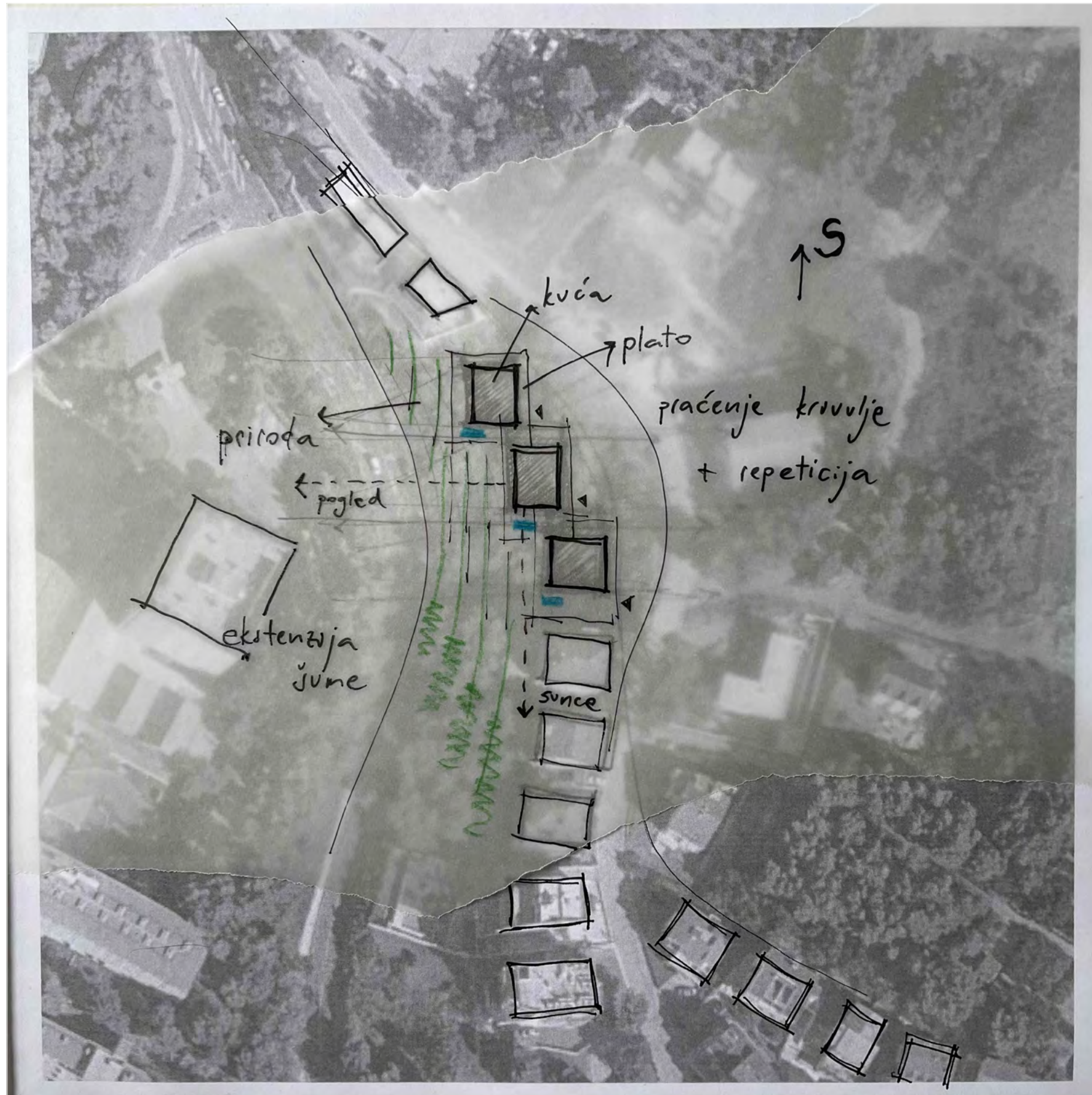
PROJEKT PODSTRANA → ZELENA GRADNJA

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
MJEŠOVITE NAMJENE





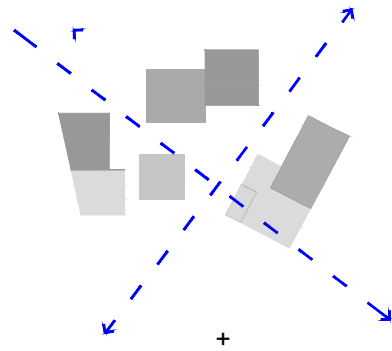
URBANISTIČKE STUDIJE - VARIJANTA 2



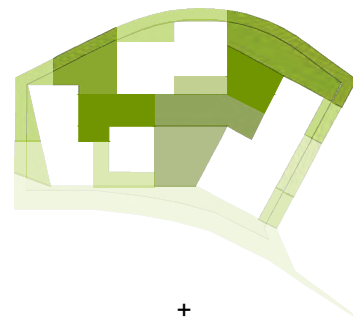
URBANISTIČKE STUDIJE - VARIJANTA 3



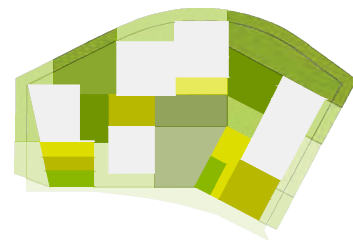
PROZRAČNOST STRUKTURE MANJIH KUBUSA (12X12m, 12X16m)



INTIMIZIRANI JAVNI PROSTOR - MIKROAMBIJENTI (DJEČJA IGRALIŠTA, PIAZZETE)



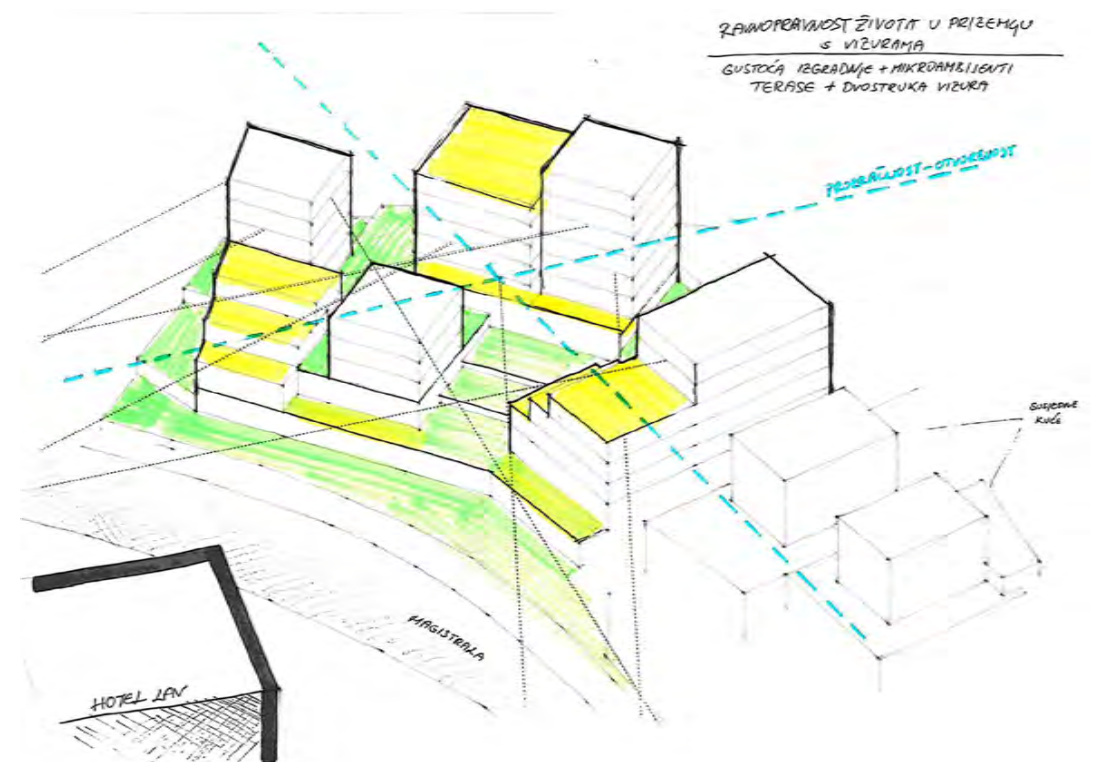
VIZUALNA KOMUNIKACIJA IZMEĐU PRIVATNIH TERASA, ZELENIH VRTOVA I JAVNIH TERASA



RAVNOPRAVNOST ŽIVOTA U PRIZEMLJU S VIZURAMA PREMA MORU



=



GUSTOĆA IZGRADNJE + VEĆA POVRŠINA FASADE + DVOSTRANA VIZURA

URBANISTIČKE STUDIJE - VARIJANTA 4

IDEJNO RJEŠENJE

PJEŠAČKI PRILAZ

VATROGASNA OPERATIVNA
POVRŠINA 5,5 m x 11 m

VATROGASNA OPERATIVNA
POVRŠINA 5,5 m x 11 m

K.Č. 218712

Po+S+P+4

KOLNI PRILAZ

PJEŠAČKI PRILAZ
(PRILAGOĐEN ZA OSOBE S INVALIDITETOM)

ULAZ U
GARAZU

Po+S+P+4

PRISTUPNI TRG

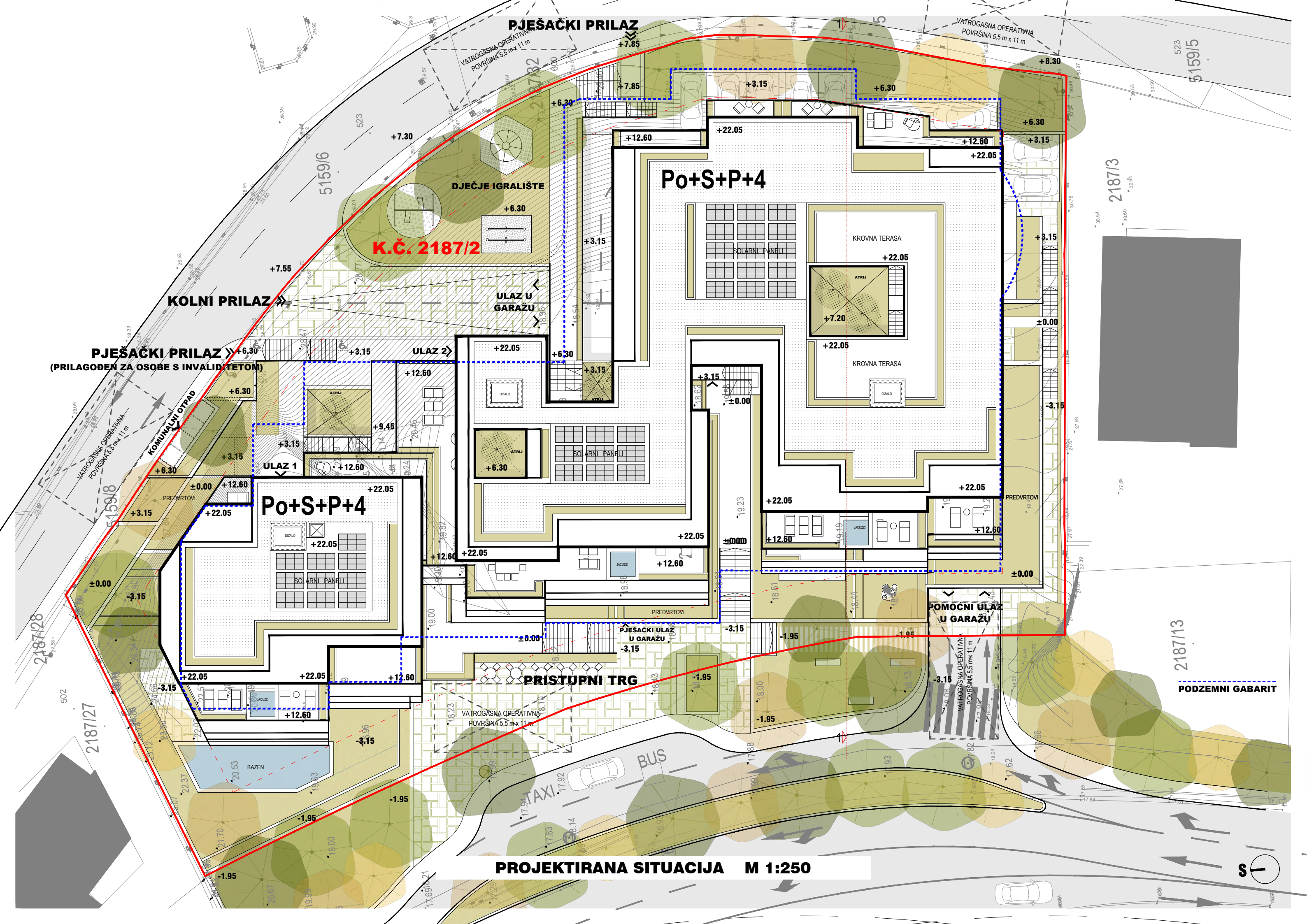
PJEŠAČKI ULAZ
U GARAZU

POMOĆNI ULAZ
U GARAZU

PODZEMNI GABARIT

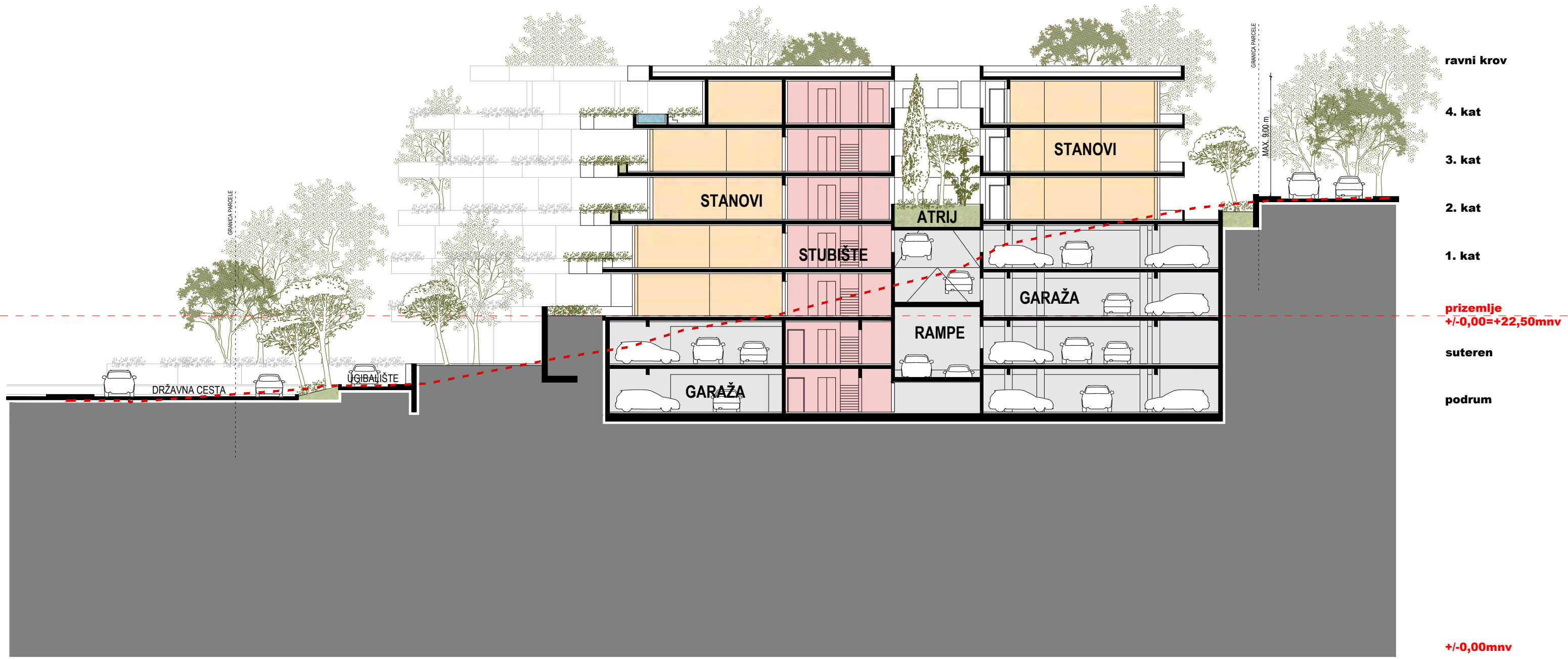
BAZEN

PROJEKTIRANA SITUACIJA M 1:250

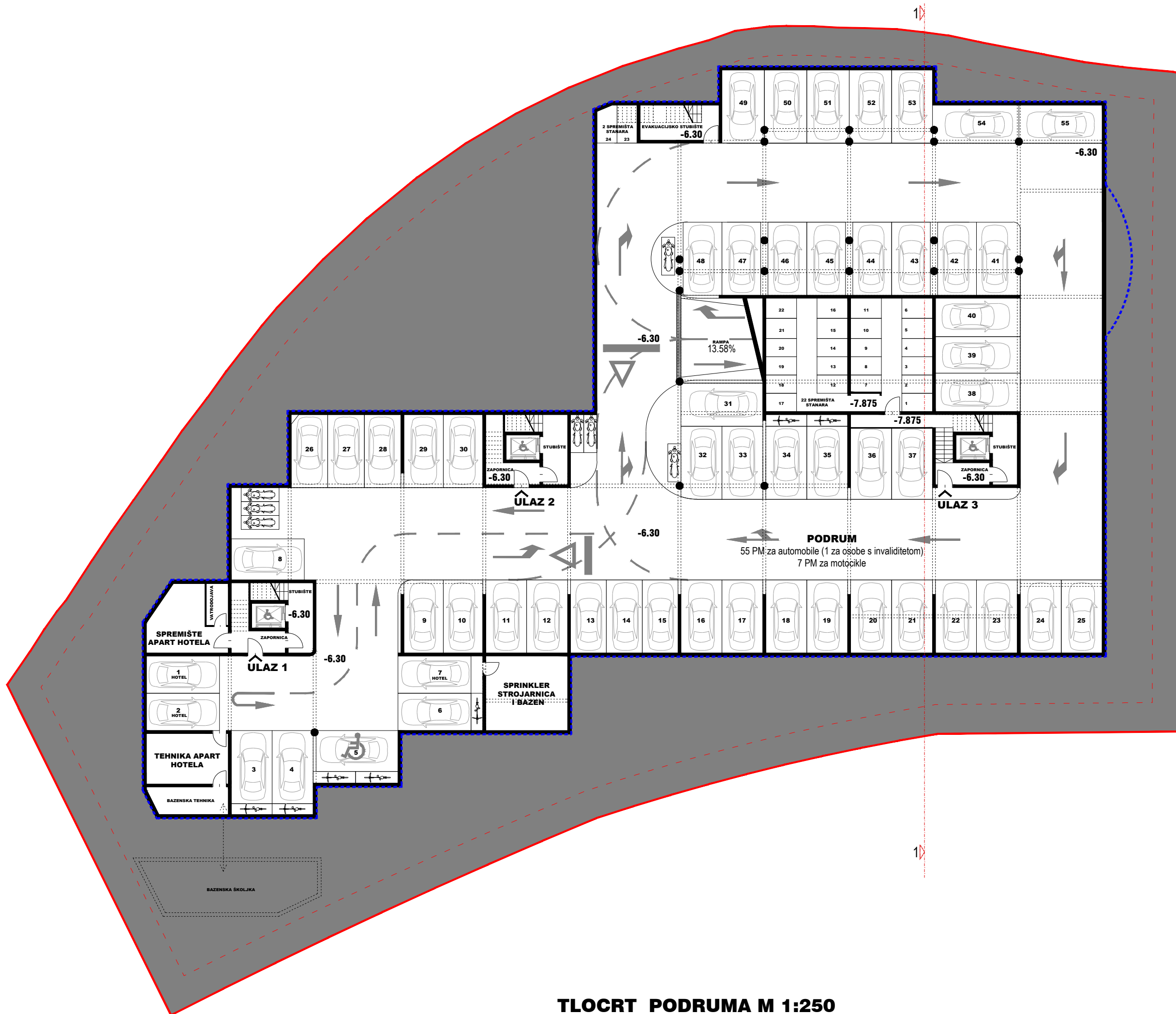




SITUACIJA



POPREČNI PRESJEK M 1:250



TLOCRT PODRUMA M 1:250

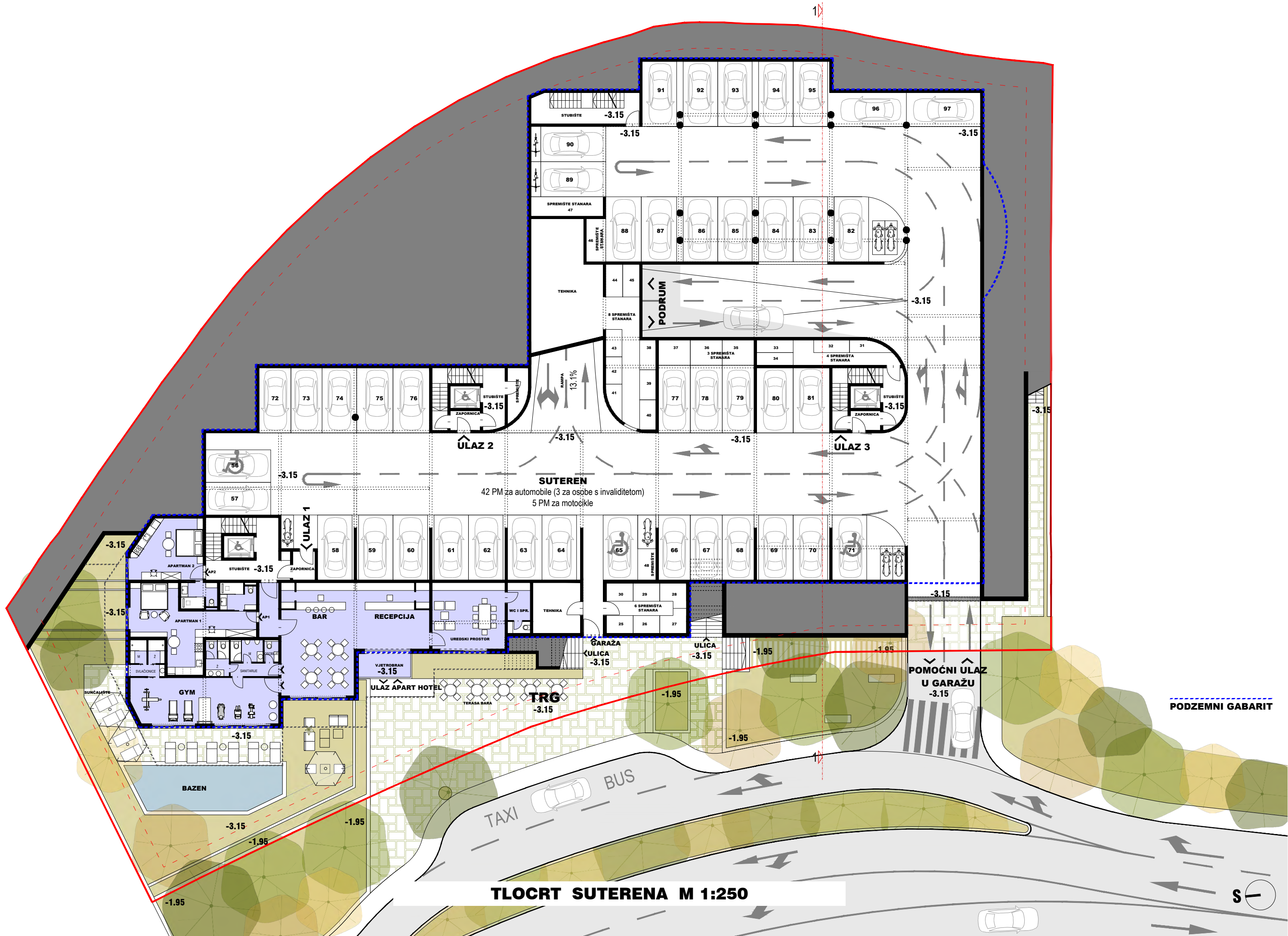
PODZEMNI GABARIT

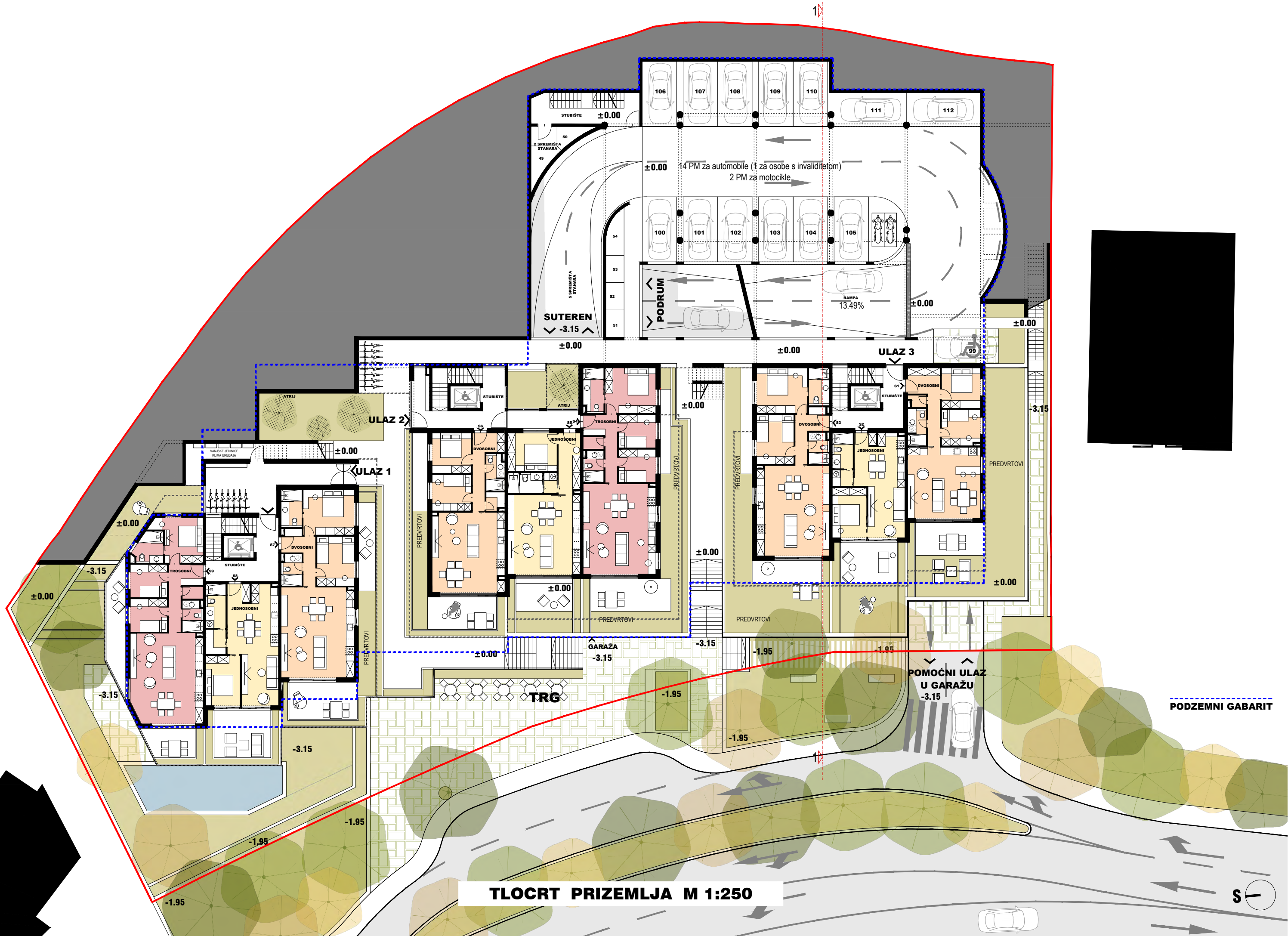


ZRAČNI PRIKAZ



AMBIJENT PJEŠAČKOG PROLAZA





TLOCRT PRIZEMLJA M 1:250



PODZEMNI GABARIT

POMOĆNI ULAZ
U GARAŽU
-3.15

GARAŽA
-3.15

TRG

ULAZ 3

ULAZ 1

ULAZ 2

SUTEREN
-3.15

14 PM za automobile (1 za osobe s invaliditetom)
2 PM za motocikle

PODRUM

RAMPA
13.49%

STUBIŠTE ±0.00

2 SPREMISTA
STANARA
49

8 SPREMISTA
STANARA

106

107

108

109

110

111

112

100

101

102

103

104

105

S4

S3

S2

S1

±0.00

±0.00

±0.00

±0.00

±0.00

±0.00

±0.00

-3.15

-1.95

-1.95

±0.00

-3.15

±0.00

-3.15

±0.00

-3.15

-3.15

-1.95

-1.95

-1.95

50

49

54

53

52

51

50

49

50

49

50

49

50

49

50

49

50

49



POGLED IZ ZVONIMIROVE ULICE



POGLED S JADRANSKE MAGISTRALNE



PJEŠAČKI POGLED



KOLNI PRILAZ

DJEČJE IGRALIŠTE

+6.30

ULAZ U GARAŽU

ULAZ 2

ULAZ 1

TRG

POMOĆNI ULAZ U GARAŽU

PODZEMNI GABARIT

TLOCRT 2. KATA M 1:250





KOLNI PRILAZ

DJEČJE IGRALIŠTE

ULAZ 2

ULAZ U GARAŽU

KOMUNALNI OTPAD

ULAZ 1

TRG

GARAŽA

POMOĆNI ULAZ U GARAŽU

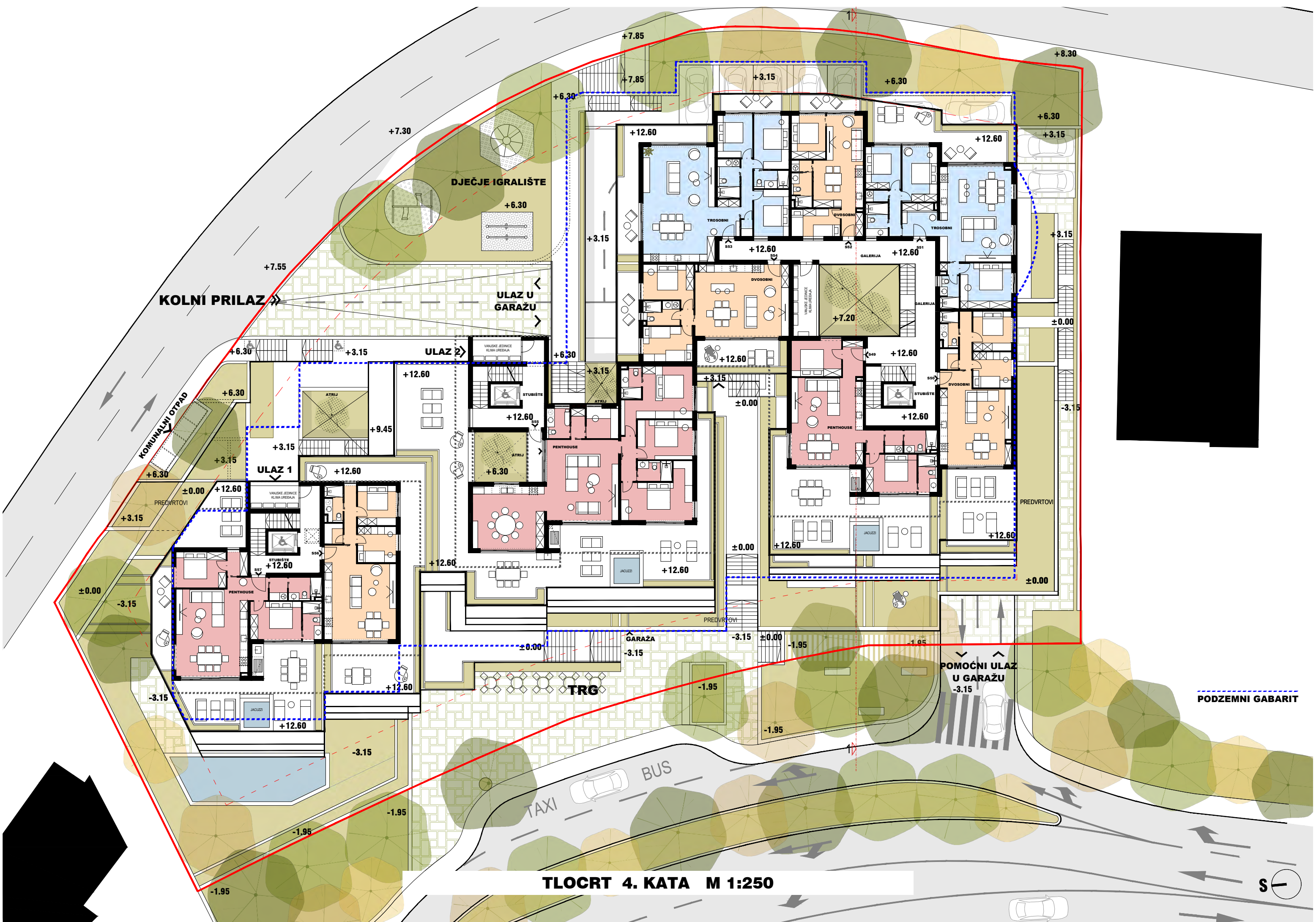
PODZEMNI GABARIT

TLOCRT 3. KATA M 1:250





AMBIJENT TERASE ZADNJEG KATA



KOLNI PRILAZ

DJEČJE IGRALIŠTE

+6.30

ULAZ U GARAZU

ULAZ

ULAZ 1

TRG

POMOĆNI ULAZ U GARAZU

PODZEMNI GABARIT

TLOCRT 4. KATA M 1:250





PROČELJE S POGLEDOM PREMA MORU

POVRŠINA PARCELE: 3.434 m²

$K_{IG}N = \text{MAX}(0,3) \rightarrow 3.529,92 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1.588,46 \text{ m}^2$, **OSTVARENO 1.560,88 m² = 0,442**

$K_{IG}P = \text{MAX}(0,6) \rightarrow 3.529,92 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.117,95 \text{ m}^2$, **OSTVARENO 2.117,18 m² = 0,6**

$K_{is}N = \text{MAX}(1,6) \rightarrow 3.529,92 \text{ m}^2 \times 1,6 = 5.647,87 \text{ m}^2$, **OSTVARENO 5.645,66 m² = 1,6 (2PO + S + P + 4)**

K_{is}P = → OSTVARENO 1390,2 m²

$K_{is}UK = \text{MAX}(2,4) \rightarrow 3.529,92 \text{ m}^2 \times 2,4 = 8.471,81 \text{ m}^2$, **OSTVARENO 7.054,28 m² = 2,0 (S + P + 4)**

UKUPNI BROJ STAMBENIH / SMJEŠTAJNIH JEDINICA: 57 STANOVA (od toga su 3 PENTHOUSE-A) **i 2 APARTMANA**
UKUPNO = 59 JEDINICA

| | |
|---------------------|----|
| JEDNOSOBNI STANOVI: | 12 |
| DVOSOBNI STANOVI: | 29 |
| TROSOBNI STANOVI: | 16 |
| APARTMANI: | 2 |

POTREBNO PARKINGA (po PPU-u 2 pm na 1 stambenu / smještajnu jedinicu):
(57 stanova + 2 apartmana) x 2 pm = 59 x 2 = 118 pm (potrebni)

OSTVARENI BROJ PARKING MJESTA: 129 za automobile (od toga 7 invalidski) + 15 za motocikle

OSTVARENA PROCIJEDNA POVRŠINA : 1.095,67 m² / 3.529,92 m² = 31,04 %

(traženo min. 30 % procjedne površine = 3.529,92 m² x 0,3 = 1.058,98 m²)

OSTVARENA ZELENA POVRŠINA : 706 m² / 3.529,92 m² = 20,00 %

(traženo min. 20 % zelene površine = 3.529,92 m² x 0,2 = 705,98 m²)

KVANTITATIVNI PARAMETRI - NOVO



NOĆNI AMBIJENT

PORTICUS ARHITEKTI - SPLIT

PORTICUS D.O.O.

Ulica Matice hrvatske 22, Split

www.porticus.com.hr

t +38521 389913

porticus@st.t-com.hr