Tehnički opis

**A/ OPĆI OPIS**

Na zahtjev investitora HESTIJA d.o.o., Partizanska 4/1, Poreč, pristupilo se izradi idejnog projekta ***Gospodarske – ugostiteljsko-turističke građevine – vile u sklopu Turističkog punkta Gromače***, općina Brtonigla.

Idejni projekt definiran je sljedećim elementima:

- projektnim zadatkom dostavljenim od strane investitora;

- idejnim rješenjem čiji su autori arhitekti Željko Mohorović mag.ing.arh., Ivana Gardlo mag.ing.arh. i Maja Opačin mag.ing.arh.

Vođenje projekta: PSC ANTARES d.o.o.-Kostrena

Projektna dokumentacija za namjeravani zahvat u prostoru je sukladna odredbama Prostornog plana uređenja Općina Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla, 08/08, 08a/08 – ispravak, 06/11, 07/11 – pročišćeni tekst i 09/12, 3/13 ) te Urbanističkog plana uređenja Turističkog punkta Gromače – UPU 39, Službene novine općine Brtonigla 03/13

Planirana građevina nalazi se u k.o. Brtonigla na sljedećoj čestici:

**k.č. 1158/169** i dio je Turističkog punkta Gromače (TP2) sastavljenog od devet parcela.

**B/ IDEJNI PROJEKT**

**LOKACIJA**

Do područja obuhvata dolazi se sabirnom ulicom na k.č. 1158/4 iz koje se odvaja servisna ulica sa koje je planiran pristup svakoj parceli.

**OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

Predmetna čestica je pravilnog oblika.

Minimalna udaljenost građevine prema južnoj granici građevne čestice iznosi 5,0 m,

dok minimalna udaljenost od svih ostalih granica građevne čestice iznosi 4 metra.

Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Veličina građevne čestice iznosi 2000 m2.

**VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE**

**Izgrađenost građevne čestice**

Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti građevne čestice (kig) te koeficijentom iskoristivosti (k-is).

Koeficijent Izgrađenosti građevne čestice, je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Zemljište pod građevinom koja se obračunava u izgrađenost građevne čestice je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu.

Iskoristivost građevne čestice (iskazuje se kao: kis-koeficijent iskoristivosti) je odnos građevinske (brutto) površine zgrade i površine građevne čestice.

Građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa,vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade.

|  |
| --- |
| **ISKAZ GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE GRAĐEVINE:** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **GBP** | **GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA** | |
| Redni broj: | Opis: | Ukupna površina |
| 1 | prizemlje | 153,08 m2 |
| 2 | 1.kat | 86,13 m2 |
| **SVEUKUPNO** | **GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA KUĆE** | 239,21 m2 |
|  |  |  |
|  | Površina građevne čestice | 2000,00 m2 |
|  | **Koeficijent iskoristivosti** | 0,12 |
|  | Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti | 1,2 |

**Visina i broj etaža građevina**

Visina građevine iznosi 6,15 m od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu neposredno uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata.

Ukupna visina građevine iznosi 6,55 m od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu neposredno uz građevinu do najviše točke krova.

Predmetna građevina ima dvije etaže – prizemlje i kat (P+1).

**OBLIKOVANJE I NAMJENA GRAĐEVINA**

Namjena građevine je **Gospodarska – ugostiteljska-turistička – vila u sklopu Turističkog punkta Gromače**.

U prizemlju građevine su smješteni sljedeči sadržaji:

- ulazni hodnik

- dnevni boravak s blagavaonicom i kuhinjom

- dvije spavaće sobe s pripadajućim sanitarijama

- gospodarstvo

- wc

- natkrivena terasa

- otvoreni bazen

Na katu građevine su smješteni sljedeči sadržaji:

- dvije spavaće sobe s pripadajućim sanitarijama.

- natkrivena terasa.

Pri oblikovanju građevine posebna pažnja posvećena je horizontalnom i vertikalnom skladu volumena građevine te odabiru tipologije i morfologije volumena u skladu sa kultiviranim krajolikom. U skladu sa istarskom tradicijom kao materijali su predviđeni kamen, žbuka i drvo.

Sjeverna strana je zatvorenija obzirom na poziciju - blizina susjedne parcele i manjak prirodnog osvjetljenja.Južna i zapadna strana su otvorenije, slobodnije su oblikovane i u potpunosti su usmjerene na prostor vrta, ostvarujući na taj način stapanje unutarnjeg i vanjskog prostora kuće – na taj način cijeli okoliš postaje proširenje dnevnog boravka.