

Omišalj

17.

Na temelju članka 19. stavka 2. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora («Narodne novine» broj 54/80, 16/86, 18/89, 47/89, 34/91, 61/91 i 49/92) i članka 17. stavka 2. Zakona o određivanju poslova iz samoupravnog djelokruga jedinica lokalne samouprave i uprave («Narodne novine» broj 75/93), Općina Omišalj, na 5. sjednici Općinskog vijeća dana 28. rujna 1993. godine donijela je

ODLUKU

o provedbenom urbanističkom planu-obalnog pojasa Omišlja od kompleksa hotela Adriatik do uvale Pesja

Članak 1.

Donosi se Provedbeni urbanistički plan obalnog pojasa Omišlja od kompleksa hotela Adriatik do uvale Pesja (u daljnjem tekstu: plan).

Elaborat plana broj 3/93. od ožujka 1993. godine, izrađen po Urbanističkom institutu Rijeka i INA – konzalting d.o.o. Zagreb, potpisan po Predsjedniku Općinskog vijeća Općine Omišalj i ovjeren pečatom, sastavni je dio ove Odluke.

Članak 2.

Elaborat iz članka 1. ove Odluke čuva se u tijelu nadležnom za poslove prostornog planiranja.

Članak 3.

U prilogu, kao sastavni dio ove Odluke su Odrebe za provođenje plana.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana nakon objave u «Službenim novinama».

Klasa: 350-03/92-01/2
Ur. broj: 2142-01-03-93-6
Omišalj, 28. rujna 1993.

Predsjednik
Općinskog vijeća
Općine Omišalj
Milica Bernardi, v.r.

1 ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA – PODRUČJE OKO UVALE »PESJA«

1.1. CILJEVI I ZADACI PLANA

Temeljni cilj izrade ovog plana je osiguranje neophodnog kapaciteta turističke i športske luke, kupališnih i drugih športsko-rekreacijskih površina te produženje obalne šetnice, a sve u funkciji podizanja kvalitete turističke ponude kao podizanja kvalitete življenja lokalnog stanovništva.

Neposredni zadaci koje je trebalo ispuniti predloženim rješenjem prostornog uređenja uvale Pesja I i Pesja II su sljedeći:

– organizirati postojeće kapacitete turističko-športske luke i korigirati kapacitete za prihvat nautičara, naročito plovila iznad 6, a do 15 metara.

– osigurati lokalnom stanovništvu kvalitetniju športsku luku s odgovarajućim objektima i sadržajima,

– oblikovno ne poremetiti sklad prirodnog krajolika, a postojeće novije objekte preoblikovanjem, odnosno neophodnim intervencijama približiti zahtjevima strožih kriterija uređenja prostora,

– urediti i povećati kupališne kapacitete kao i formirati zonu športsko-rekreacijskih sadržaja i objekata te ih optimalno prometno i pješački povezati s gradom Omišljem kao i s turističkom zonom »Adriatik«,

– unutar postojeće morfološke strukture, inkorporirati manju grupu turističkih objekata apartmanskog tipa s pratećim zajedničkim uslužnim i ugostiteljskim sadržajima unutar postojećeg objekta (ROS),

– intervencijama na postojećim objektima duž obalne šetnice u dijelu športske i turističke luke ostvariti ulicu s nizom manjih lokala za trgovačke, ugostiteljske i slične sadržaje,

– u sklopu turističke luke ostvariti objekt športova na moru sa klupskim i servisnim prostorijama jedriličara, ronilaca, veslača itd. te blokom sanitarija za potrebe turističke luke,

– osigurati prostor za pristajanje većih plovila, turističkih čarter brodova kojima bi se Omišalj povezoao morskim putem sa turističkim i prometnim središtima na kopnu i susjednim otocima,

– osigurati potreban maritimni koridor športova na moru i motonautike kao režim korištenja prostora akvatorija u vrijeme održavanja takvih manifestacija.

1.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Ovim planom obuhvaćen je prostor kopnene površine 8,2 ha i akvatorij luke.

1.2.1. Turistička luka kapaciteta 231 plovila organizirana je na dva dijela od kojih veći čini akvatorij za prihvat i smještaj turista-nautičara, a drugi, manji akvatorij i pripadajući kopneni dio, za športsku luku lokalnog stanovništva. Turistička lučica nosi i treću funkciju koja je fizički uklopljena u športsku lučicu, a koju čini pristanište za veće turističke i eventualno lokalne linijske brodove.

Turističkoj lučici namijenjen je akvatorij određene površine i 0,971 ha kopnenih površina s tri samostojeća objekta ili grupe objekata:

– objekti športova na moru sa spremištima, hangarima, servisnim prostorima, klupskim prostorijama i sanitarnim blokom turističke luke,

– objekti športske lučice sa spremišnim i društvenim prostorijama,

– postojeći objekt Lučke kapetanije čijom bi se dogradnjom dobio upravni prostor turističke lučice, sanitarni čvoro i veći broj manjih ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih, agencijskih i drugih lokala koji bi kao cjelina predstavljali centar športsko-turističke luke.

1.2.2. Zona apartmana veličine 7700 m² sa šest samostojećih objekata kapaciteta do 200 ležaja i središnjim ugostiteljskim i drugim uslužnim sadržajima unutar postojećeg objekta. Planom je predviđeno parkiralište za ovu zonu, a programska osnova i oblikovna rješenja objekata dobit će se kroz izradu Urbanističkog projekta na čiju izradu obavezuje ovaj provedbeni plan.

1.2.3 Zona individualnih stambenih objekata od kojih su samo dva novoplanirana, dobivena interpolacijom u postojeću strukturu obuhvaća prostor veličine 1,4 ha. Za sve postojeće objekte predviđa se mogućnost rekonstrukcije u skladu s važećom zakonskom regulativom.

1.2.4. Zona športa i rekreacije veličine 3,68 ha obuhvaća prostor iznad kupališta unutar kojeg bi se trebali naći športski tereni i parkirališni prostor za posjetitelje kupališta. Uređene parkirališne površine imale bi dvojni namjenu. U izvansezonskom periodu koristile bi se kao suhi vezovi za dio plovila iz turističke lučice. Ovaj dio obuhvata plana s oznakom »C« treba razraditi naknadno Urbanističkim projektom.

1.2.5. Kupališne površine veličine 3900 m² čini nasipavanjem dobivena plaža koju od kontaktnog hortikulturno uređenog prostora dijeli obalna šetnica izvedena u dvije razine. Donja staza podignuta je iznad razine plaže za 40 cm, a gornja paralelna cca 3 m iznad donje. Na ovaj način izdvojiti će se šetači koji prolaze dalje, ka arheološkim lokalitetima na punti Pesja od samih kupača, a u prostoru ispod gornje šetnice moći će se smjestiti prateći sadržaji kupališta (sanitarije, tuševi, kabine za presvlačenje, prostori za iznajmljivanje športskih rekvizita, mini ugostiteljska ponuda).

1.2.6. Uređene zelene površine koje obuhvaćaju prostor veličine 0,734 ha su uglavnom, strmi, zeleni tampon prostori između kupališta i zone športa i rekreacije te unutar zone individualne izgradnje. Kroz ove prostore vode pješački pravci koji povezuju najkraćim putevima sve važnije punktove unutar zone zahvata i dalje, prema atraktivnim lokacijama izvan zone zahvata.

1.2.7. Zona postojećeg restorana na punti između turističke luke i kupališta veličine 2300 m² dobit će realizacijom ovog plana na atraktivnosti te se njegov sadržaj može oplemeniti u skladu s potrebama dodatnim ugostiteljskim i uslužnim sadržajima. Budući da objekt svojim gabaritom iskače iz mjerila lokaliteta ne predviđa se njegovo tlocrtno proširenje.

1.2.8. Zoni hotela »Učka« ukupne površine 12.000 m² ovim planom namjenjuje se smještajna funkcija visoke kategorije s kapacitetom 50 ležaja. Uz ovaj sadržaj zona bi trebala preuzeti i neke ugostiteljske zabavne sadržaje (restoran, disco-club i hotel, i dr.).

1.2.9. Zona odmarališta »Union« površine 11.300 m² dobiva ovim planom komercijalnu turističku namjenu čiji će se detaljan program definirati urbanističkim projektom.

1.2.10. Kolne prometnice i parkirališta zauzimaju 0,782 ha površine što u odnosu na ukupnu površinu obuhvata plana čini 7,2%. S obzirom na činjenicu da su to isključivo pristupne ceste zoni, a da obalna slijepa prometnica nosi i funkciju obalne šetnice ne očekuje se neugodan utjecaj automobilske prometa na turističke sadržaje.

1.3. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

Ovaj plan izrađen je na temelju Prethodne studije utjecaja na okolinu turističke lučice Pesja – Omišalj (INA KONZALTING, Zagreb, 1993.).

Sve mjere za smanjenje štetnih utjecaja na okolinu citirane studije ugrađene su u ovaj plan.

Budući da unutar zone zahvata ne postoje posebno zaštićene zone prirode ili zone zaštite povijesnih i kulturnih spomenika, prilikom uređivanja i izgradnje objekata ograničavajući elementi javljaju se samo vezano za pomorsko dobro. S time u skladu bit će potrebno ishoditi posebne suglasnosti.

Zona apartmanskih objekata gradit će se na temelju urbanističkog projekta kojim će se detaljno razraditi programski elementi projektnog zadatka.

Za ishođenje građevinske dokumentacije za novoplaniranu frontu objekata uz glavnu pješačku i kolnu prometnicu lučice (unutar kojih se isključivo lociraju javni sadržaji

lučice kako bi se dobila obalna atraktivna promenade) obvezuje se izrada idejnih arhitektonskih projekata.

Zona hotela »Učka« i odmarališta »Union« rekonstruirat će se temeljem urbanističko-arhitektonskog projekta kojima će se definirati i detaljan program rekonstrukcijskih zona.

Zona uređenih zelenih površina uređivat će se prema prethodno izrađenom idejnom hortikulturnom rješenju.

1.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

1.4.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVINSKE PARCELE

Veličina i oblik građevinske parcele grafički su definirani na grafičkom listu br. 3 i 3.1. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI.

Moguća su odstupanja kod definiranja postojećih parcela, navedena u grafičkom prilogu br. 3.1., ali u skladu sa katastarskim stanjem.

Građevinska parcela objekata zone apartmana oznaka »A« je sama zona. Ovi objekti nemaju pojedinačne parcele i rješavat će se kao jedinstvena cjelina kroz urbanistički projekt. Za zone »A«, »B« i »C« vrijede ista pravila, s time da se na razini urbanističkog projekta utvrdi nova parcelacija za ove zone, unutar utvrđenih granica.

1.4.2. POVRŠINA ZA RAZVIJANJE TLOCRTA OBJEKATA

Površine za razvijanje tlocrta objekata grafički su definirane.

Svi postojeći objekti osim restorana između luke i kupališta dobili su ovim planom mogućnost povećanja tlocrta površine u skladu s postotkom moguće maksimalne izgrađenosti parcele. Za pojedine objekte u zoni »A«, »B« i »C« date su orijentacijske površine koje se urbanističkim projektom mogu i mijenjati.

1.4.3. GRAĐEVINSKI PRAVAC

Građevinski pravci objekata grafički su definirani. Postojeći objekti na obalnoj cesti imaju po dva građevinska pravca:

- jedan za proširenje postojećeg objekta, a
- drugi za izgradnju novog (pomoćnog) objekta na regulacijskoj liniji, a sa obaveznim javnim sadržajem u funkciji turističke lučice i visinom samo jedne etaže u razini obalne prometnice.

Građevinski pravci za objekte u zonama »A«, »B« i »C« orijentaciono su postavljeni, a definirati će se urbanističkim projektima.

1.4.4. MAKSIMALNA I MINIMALNA IZGRAĐENOST PARCELE

Maksimalna izgrađenost parcela za sve objekte unutar Plana iznosi 30%. Minimalna izgrađenost parcele za postojeće objekte je postojeća, a za novoplanirane 20%.

Za objekte i sadržaje u zonama »A«, »B« i »C« odredit će se izgrađenost urbanističkim projektom.

Novoplanirana fronta obalnih objekata s javnim sadržajima može ostvariti maksimalnu izgrađenost od 100% od površine za razvijanje tlocrta navedenih prostora, a koja je definirana u grafičkom listu broj 3 URBANISTIČKO – TEHNIČKI UVJETI.

1.4.5. KATNOST I VISINA OBJEKATA

Objekti mogu imati najviše dvije nadzemne etaže maksimalne visine 6,5 m mjereno od kote konačno zaravnatog terena do visine vijenca objekta.

Objekt postojećeg restorana na poluotoku između turističke luke i kupališta može izgraditi drugu etažu samo unutar 1/3 postojećeg tlocrta.

Postojeći ugostiteljski objekt uz пристаниšte za velike brodove, hotel »Učka« i odmaralište »Union« zadržavaju postojeću katnost.

Objekti s poslovnim prostorom u nivou obalne prometnice uz športsko-turističku luku obavezno moraju imati smao jednu etažu, maksimalne visine 3,2 metra.

Objekt športova na moru sastoji se iz dva dijela različite katnosti: dio u kojem se nalaze hangari treba biti prizeman, maksimalne visine 6 metara, a drugi dio s manjim spremištima i klupskim prostorijama može imati dvije etaže iste visine.

Prateći sadržaji športske luke smješteni ispod parkirališta uz glavni ulaz u lučicu vezani su na niveletu obalne prometnice i smiju imati visinu od maksimalno 3 metra.

Objekt koji će ovim planom preuzeti kopnene sadržaje športske lučice može imati jednu etažu maksimalne visine 3.5 metara.

Visina plutajućih gatova u športsko-turističkoj luci određena je kotom obale u točki spajanja.

Visina objekata u zonama »A«, »B« i »C« odredit će se Urbanističkim projektom tih zona u okvirima smjernica iz ovog plana.

1.4.6. UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekti trebaju biti građeni u duhu autohtone primorske arhitekture uvažavajući lokalne materijale i oblikovne detalje.

Ove odredbe ne odnose se na specifične objekte hangara ili spremišta u arkadama pristupne ceste turističkoj lučici kojima oblikovne značajke ne trebaju biti nadređene funkciji već iz njihove funkcije mogu biti izvedeni oblikovni elementi.

Postojeći objekti na obalnoj cesti, uz novoplanirane, dobili su mogućnost izgradnje fronte na regulacijskoj liniji. Ovi poslovni prostori za javne sadržaje športsko-turističke luke u nekim će se slučajevima stvarno izvesti kao posebni objekti, a negdje će se nadograditi s već postojećima u terasasti objekt. U slučajevima kada nije moguće ostvariti fizičku cjelinu postojećeg i novog objekta potrebno je izgradnjom suhe veze između objekata, trijema ili nekog drugog arhitektonskog elementa povezivanja postići vizuelnu u oblikovnu cjelovitost izgradnje na parceli.

Posebno treba naglasiti potrebu cjelovitog oblikovanja promenadne fronte koja će se postići izradom idejnog arhitektonskog projekta svakog pojedinog objekta.

1.4.7. UVJETI ZA IZGRADNJU KROVOVA I OGRADA

Krovišta trebaju biti dvostrešna ili višestrešna nagiba cca 23% s obaveznom kupom kanalicom ili mediteran crijepom kao pokrovom. Ovaj zahtjev se ne odnosi na objekt hangara koji može imati drugačije riješeno krovište, te na objekte s javnom namjenom na obalnoj fronti koji mogu imati ravan krov s terasom.

Ogradni zidovi trebaju biti izvedeni u kamenu visine 0,80 do 2,00 metra.

1.4.8. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Planom su predviđena parkirališta u sklopu športsko-turističke luke, parkirališta za korisnike plaže unutar zone športa i rekreacije kao i parkirališta apartmanske zone.

Individualni stambeni objekti moraju osigurati unutar građevinske parcele minimalno onoliko broj parkirnih mjesta koliko imaju stambenih jedinica.

1.4.9. UVJETI ZA UREĐENJE OKOLIŠA

Parcele objekata treba hortikulturno urediti i zasaditi s autohtonom vegetacijom.

Prilikom izgradnje na kosom terenu potrebno je izbjeći visoke usjeke, a tamo gdje su usjeci neophodni treba ih izvesti u više nižih terasa pri čemu potpornjake treba graditi ili oblagati u kamenu.

Parcelu postojećeg ugostiteljskog objekta kavane u kontaktnom prostoru s hotelskom zonom »Adriatik«, uz buduću športsku luku, treba oblikovati prvenstveno podnom oblogom, a onda i urbanističkim mobiliarom, u malu pjacu, zaustavljalište na obalnoj šetnici. S ciljem oblikovanja ove mikrolokacije predviđa se rušenje loše oblikovanog i još lošije lociranog objekta slastičarnice. Obalni rub – gat za pristajanje turističkih brodova potrebno je također u obradi tla izdvojiti i naglasiti kao reprezentativan punkt u prostoru.

1.4.10. UVJETI ZA ZAŠTITU ČOVJEKOVE OKOLINE PRILIKOM IZGRADNJE ŠPORTSKO-TURISTIČKE LUKE

Izgradnjom objekata u moru ne smije se poremetiti današnja izmjena morskih masa u zaljevu u mjeri u kojoj bi to rezultiralo nepovratnom degradacijom morskog ambijenta.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda iz objekta luke mora biti izvedena na način da te vode dodatno ne opterećuju ambijent u zaljevu.

Sam građevinski zahvat na kopnu prilikom izgradnje luke ne smije oštetiti visoku vegetaciju u zaleđu, niti je po gabaritima nadvisiti.

Prilikom projektiranja objekata treba poštovati tradicionalni način gradnje kako po izgledu tako i po izboru materijala kako bi se održale postojeće ambijentalne vrijednosti.

1.4.11. PREDGLLED MJERA ZA SMANJENJE ŠTETNIH UTJECAJA, KOD IZGRADNJE I KORIŠTENJA ŠPORTSKO-TURISTIČKE LUKE

Da bi se spriječili, odnosno smanjili mogući negativni utjecaji koji mogu nastati tijekom izgradnje objekata luke neophodno je:

– da materijal koji će se koristiti za eventualno nasipavanje bude isključivo kamen, bez primjese zemlje.

Mjere koje treba poduzeti da se spriječe, smanje ili uklone negativni utjecaji tijekom korištenja turističke luke:

– gatove treba izvesti tako da se omogući maksimalna izmjena vodenih masa s okolnim morem,

– oborinske vode s parkirališta i istezališta sakupljati i odvoditi preko odvajaa ulja u kanalizacijski sustav,

– gatove opremiti potrebnim brojem kontejnera za kruti otpad,

– nabaviti dovoljan broj pokretnih uređaja za pražnjenje brodskih sanitarnih spremnika,

– nabaviti uređaj za prikupljanje kaljužnih voda i odvajanje ulja,

– nabaviti plastičnu branu za ograničavanje širenja naftne mrlje kojom bi se u slučaju incidentnog zagađenja ogradio područje luke od ostalog dijela zaljeva,

– crpnu stanicu za prepumpavanje sanitarnih otpadnih voda spojiti s rezervnim izvorom napajanja električnom energijom kako bi se u slučaju nestanka električne energije spriječilo prelijevanje otpadnih voda u more.

1.4.12. POMORSKA SIGNALIZACIJA, ZAŠTITA OD POŽARA I ZAŠTITA NA RADU

– Osigurati propisno izvedenu pomorsku signalizaciju luke,

– izraditi kodeks o ponašanju nautičara tijekom boravka u luci i poduzeti mjere da se s njima svi nautičari upoznaju prilikom prvog dolaska,

– odrediti i održavati režim uplovljavanja i isplavljanja iz luke,

– osigurati službu za svakodnevno održavanje površine luke, kako na kopnu tako i moru, te sakupljanje i odvoženje krutog otpada,

– osigurati besprijekorno djelovanje službe za održavanje sanitarnih uređaja luke kako nautičari ne bi bili odvraceni od korištenja uređaja na kopnu,

– organizirati i kontrolirati sustav za promatranje i zaštitu od požara,

– organizirati i kontrolirati sustav za promatranje i suzbijanje incidentnih zagađenja mora naftom i naftnim derivatima,

– organizirati službu za prikupljanje i obradu kaljužnih voda i sanitarnih otpadnih voda s brodova.

2. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA – PODRUČJE OKO HOTELA »ADRIATIK«

2.1. CILJEVI I ZADACI PLANA

Izuzetno kvalitetna pozicija i značajni kapaciteti hotelskog kompleksa »Adriatik« te sve veći zahtjevi potražnje nametnuli su potrebu stvaranja višeg nivoa ponude ove zone u svim njenim segmentima.

Imperativ postavljenog cilja nameće potrebu smanjenja ukupnog broja smještajnih kapaciteta u svim dijelovima zone u kojima se danas nalaze već dotrajali objekti bungalova ili manji pomoćni i drugi objekti bez veće građevinske i drugih vrijednosti.

Osnovnim programom i planom postavljeni zadaci mogu se sažeti na sljedeće:

– Hotel »Adriatik« sa dependansama »Marina« i »Primorka« povezati u jedinstveni hotelski sklop obogaćen svim potrebnim sadržajima i prostorima koje uvjetuje nivo visoke »B« kategorije.

– Okruženje ovog hotelskog sklopa zahtijeva kvalitetna prometna (kolna i pješačka) rješenja sa ostalim dijelovima zone, kao i van nje, te s morem.

– Ostale hotelske i smještajne objekte u zoni (hotel »Jadran I i II«, vila »Bodulka«, vila »Ruža«, vila »Lovorka«, kao i ostale objekte u funkciji turističke zone) prostorno, funkcionalno i oblikovno razriješiti na način da mogu preuzeti novi nivo standarda u ukupnoj ponudi, njihovim preoblikovanjem i neophodnim intervencijama.

– Za športske, rekreativne i zelene površine neophodno je osigurati dovoljno velike, kvalitetne i funkcionalne površine u zoni kao jedan od preduvjeta za cjelogodišnji rad kompleksa ili njegovih pojedinih dijelova.

– U sklopu obalnog pojasa, njegovim uređenjem opremom i sadržajima (akvagan, plivajuće platforme, zahvati na uređenju sunčališta i izgradnjom i uređenjem pojedinih punktova /športski, ugostiteljski, prijemni za brodice i dr./) te izgradnjom otvorenog bazena segmentirati njegovu ponudu, podići njen nivo, a istovremeno povećati kupališne kapacitete.

– Unutar zone zahvata Plana nalazi se nekoliko individualnih stambenih objekata sa svojim okućnicama. Njihov status i funkcije ovim Planom treba zadržati uz stvaranje preduvjeta njihove moguće prenamjene u sklopu osnovne zone.

– Rješenjem ovih, a i drugih postavljenih zadataka ne bi se smjelo oblikovno poremetiti sklad prirodnog krajolika, vrlo izloženog pogledima s mora, a naročito starog grada Omišlja. Radi ovih, kao i niza drugih razloga sve zahvate u prostoru treba provoditi po strožim kriterijima uređenja prostora.

2.2 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

2.2.1. Detaljni prikaz namjena površina i objekata sadržan je u tekstualnom obrazloženju plana. poglavlje 3.4 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA.

2.2.2. Grafički prikaz namjene površina prikazan je na grafičkom prilogu Plana list broj 0.3.

2.2.3. Provedbenim urbanističkom planom »Adriatik – Omišalj« obuhvaćena je površina zapadnog dijela obalnog pojasa Omišlja od vile »Lovorka« do trafostanice zapadno od hotela »Adriatik«. Sjeverna granica obuhvata plana seže do ceste Omišalj – Pušća.

2.2.4. Planom namjene površina definirana je osnovna podjela zone kroz karakteristične namjene i prema funkcionalnim cjelinama. Svi objekti, sadržaji i površine usklađeni su sa osnovnom podjelom namjene prostora te će i u narednim poglavljima kao osnovnu naznaku namjene zadržati uspostavljene osnovne oznake.

Osnovne namjene u zoni P.U.P.-a su:

A – Hotelska izgradnja (smještajni kapaciteti s komplementarnim namjenama)

B – Gospodarske i servisne namjene

C – Športske i rekreativne površine

D – Zelene površine

F – Kupališno-plažni pojas

F – Ugostiteljske, uslužne i trgovačke namjene

G – Individualno stanovanje

H – Kolne površine, parkirališta i garaže

I – Pješačke površine

J - Infrastrukturni objekti i površine

A - Zona hotelske izgradnje obuhvaća sve postojeće i novoplanirane površine namijenjene smještaju gostiju sa površinama komplementarnih namjena karakterističnih za ovaj vid izgradnje i ponude.

B - Gospodarske i servisne namjene objedinjuju površine i objekte namijenjene upravi i gospodarstvu sa servisima, spremištima, kotlovnicom, odlagalištima i sličnim namjenama.

C - Športske i rekreativne površine

Ove površine obuhvaćaju prostore uređenih igrališta sa pratećim, uslužnim i ugostiteljskim namjenama te uređene i slobodne površine polivalentnih namjena u funkciji športa, rekreacije i zabave, ali isto tako i u funkciji kupališno-plažnog pojasa.

E - Kupališno-plažni pojas

Ova namjena odnosi se na površine ispod obalne šetnice prema moru sa pripadajućim akvatorijem iako se određene aktivnosti ove namjene protežu i na površine iznad šetnice (otvoreni bazeni, akvagan, sunčališta i drugo).

F - Individualna stambena izgradnja obuhvaća postojeće individualne stambene objekte zatečene u zoni plana sa njihovim okućnicama.

G - Ugostiteljsko-uslužne i trgovačke namjene

Ova namjena pokriva sve objekte i površine koje se u zoni pojavljuju kao izdvojeni punktovi izvan hotelskih i drugih višenamjenskih objekata.

H - Kolne površine, parkiralište i garaže**I - Pješačke površine****J - Infrastrukturni objekti i površine**

Za cijelu zonu planiranja je neophodna infrastrukturna mreža, a ova namjena odnosi se na objekte koji zauzimaju veće površine (vodospreme, trafostanice i dr.)

2.3. REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

Plan obrađuje ukupan prostor zone kao jedne zaokružene prostorne cjeline s turističkom ponudom primjerice stanja u prostoru i poznatim potrebama.

Uz pretpostavku da će se ukupna realizacija odvijati sukcesivno po etapama i fazama svaku od njih treba planirati kao jednu zaokruženu cjelinu koja će se funkcionalno i oblikovno uklopiti u prostor u kontekstu planom zacrtanog budućeg stanja.

Za planirane zahvate na pojedinim postojećim objektima bit će neophodna izrada idejnih arhitektonskih rješenja kod utvrđivanja uvjeta uređenja prostora, s posebnim naglaskom na oblikovnim komponentama.

2.4 URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

Sastavni dio ovih odredbi su grafički prilozi iz plana pod brojevima 0.3, 0.4. i 0.4.1.

2.4.1. Oblik i veličina građevinske parcele

1 Oblik i veličina građevinske parcele grafički su definirani na grafičkom prilogu broj 0.4.1.

2. U slučajevima kada nije moguće provesti potpuno formiranje građevinske parcele po površini i obliku predviđenim ovim planom iz programskih, imovinsko-pravnih i sličnih razloga moguća su odstupanja ako ne prelaze 20% površine planirane parcele. Ovo je moguće pod uvjetom da se formiranjem takve parcele ne narušava osnovna prostorna koncepcija plana kao ni ostali primarni prostorno-prometni i estetski elementi. Izmjena oblika i veličine građevinske parcele istovremeno podrazumijevaju i potrebna druga usklađenja u pogledu ostalih elemenata uvjeta uređenja prostora koji se odnose na tu građevinsku parcelu.

2.4.2. Građevinska linija

1. Građevinska linija definirana je za sve parcele (objekte) u grafičkom prilogu broj 0.4. kao linija fronte objekta prema javnim površinama.

2. Dozvoljena su minimalna odstupanja od građevinske linije u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga naročito u prizemnim etažama, a što treba obraditi idejnim arhitektonskim rješenjima uz suglasnost stručnih službi zaduženih za provedbu i praćenje realizacije Plana.

3. Iznad pješačkih površina mogu se graditi nadstrešnice terasa i nadstrešnice iznad ulaza u javne objekte i ispred građevinske linije na način da ne ometaju slobodno kretanje pješaka i vozila.

2.4.3. Površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta (objekata) s udaljenosti te površine od granice parcele

1. Površine za razvijanje objekta (objekata) grafički su definirane u planu.

2. U svezi s točkom 2.4.1.2. kod promjene veličine parcele potrebna su usklađenja površine za razvijanje tlocrta objekta uz zadržavanje postavljenih udaljenosti te površine od granica parcele.

2.4.4. Maksimalna izgrađenost parcele

Za pojedine objekte i sadržaje je različita. Kod posebno navedenih objekata treba provjeriti izradom idejnih arhitektonskih rješenja opravdanost angažiranja (izgradnje) prostora bez obzira na date maksimalne mogućnosti.

A.1. - Hotel »Adriatik« (Adriatik, Primorka i Marina) sa pripadajućim sadržajima i površinama.
Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 40% - neophodna izrada idejnih arhitektonskih rješenja.

A.2. - Hotel »Jadran« (»Jadran« i vila »Ruža«)
Maksimalna izgrađenost iznosi 60%

A.3. - Depandansa »Bodulka«
Maksimalna izgrađenost iznosi 50%

A.4. - Vila »Slavija«
Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 50%

A.5. - Vila »Lovorka«
Maksimalna izgrađenost iznosi 60%

B.1. - Vila »Marija«
Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 40%

B.2. - Gospodarska zona
Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 50%

F. - Individualni stambeni objekti
Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 30%

G.1.6 - Ugostiteljstvo - uslužni i trgovački objekti
Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 50%

2.4.5. ORIJENTACIONE NIVELACIONE KOTE OBJEKATA

1. Za postojeće objekte zadržava se kao nivelaciona kota kota poda prizemlja.

2. Za novoplanirane objekte ta kota je određena visinom terena u prostornom težištu površine za razvijanje tlocrta objekta, odnosno kao aritmetička sredina između najviše i najniže kote terena unutar površine za razvijanje tlocrta objekta s time da je:

- najviša dozvoljena nivelaciona kota 0,50 m viša od na navedeni način utvrđene visine te kote,
- kao minimalna nivelaciona kota može se koristiti najniža kota terena u sklopu površine predviđene za razvijanje tlocrta objekta.

2.4.6. Namjena objekta

1. Namjena objekata određena u tekstualnom obrazloženju Plana poglavlje 3.3. i grafičkom prilogu list broj 0.4.

Termin »namjena objekta« u ovom Planu kod nekih objekata biti će uvjetan i označavati će njegovu osnovnu namjenu iako se u istom sklopu mogu nalaziti i prostori drugih komplementarnih namjena.

- A.1. – Hotel »Adriatik« planiran je kao hotel visoke »B« kategorije pri čemu treba osigurati povezivanje matičnog hotela sa depandansama »Marinom« i »Primorkom« uz izgradnju i uređenje svih potrebnih sadržaja i prostora koje uvjetuje kategorija i potrebe zone. Ovo se odnosi kako na zatvorene tako i na otvorene prostore.

- A.2. – Hotel »Jadran« zadržava svoju namjenu.

- A.3. – Depandansa »Bodulka« zadržava svoju namjenu uz mogućnost da proširenjem objekta preraste u hotel.

- A.4. – Vila »Slavija« – namjena je kao smještajni objekt višeg nivoa ponude.

- A.5. – Vila »Lovorka« – smještajni kapaciteti višeg nivoa ponude.

- B.1. – Vila »Marina« – upravni objekt.

- B.2. – Gospodarsko-servisni sklop objekata s kotlovnicom.

- F. – Individualni stambeni objekti u zoni mogu postati stambeno poslovni, ako djelatnost koja se interpolira u njih i prostori koji postaju poslovni udovoljavaju uvjetima zakona i propisa koji se odnose na tu djelatnost i ako svojom djelatnošću ne umanjuju kvalitete i uvjete zone.

- G.1.6. – Ugostiteljsko-uslužni i trgovački objekti mogu preuzeti od jedne do svih predviđenih namjena.

2.4.7. Maksimalna visina objekata i broj etaža

Vizualna izloženost cijele zone sa viših lokacija i njena prostorna skučenost doveli su do toga da je postojeća izgrađenost u zoni na gornjoj granici prostornih (fizičkih) mogućnosti ne samo po zauzetosti prostora izgradnjom već i po veličinama (visinama) gabarita objekta.

Iz navedenog razloga generalni planerski stav je da se visine postojećih objekata zadržavaju kao maksimalne, a visine novoplaniranih objekata da ne prelaze visinu P+1.

A.1. – Hotel »Adriatik«

Zadržavaju se postojeće visine osnovnih objekata hotelskog sklopa (»Adriatik«, »Marina« i »Primorka«) uz izuzetak nadogradnji vezanih uz izgradnju liftova. Svi ostali dijelovi objekata u kojima će se provesti rekonstrukcije i dogradnje te izgradnja novih sadržaja i prostora uz osnovni sklop objekata mogu imati maksimalno 3 etaže u jednom presjeku i to u onim dijelovima gdje to omogućuje konfiguracija terena (strmi teren).

A.2. – Hotel »Jadran« (»Jadran« i »Ruža«)

Zadržavaju se postojeće visine.

A.3. Depandansa »Bodulka«

Zadržava se postojeća visina objekta, a novoplanirana moguća proširenja bi trebalo visinski ograničiti do ukupno 2 etaže (nivo preporuke).

A.4. Vila »Slavija«

Zadržava se postojeća visina objekta.

A.5. Vila »Lovorka«

Zadržava se postojeća visina objekta.

B.1. Vila »Marina«

Zadržava se postojeća visina objekta.

B.2. Gospodarski sklop

Maksimalna visina objekata može iznositi 2 etaže.

F.1 18. Individualni stambeni objekti u zoni zadržavaju svoju visinu osim prizemnih objekata koji se mogu nadograditi do visine P+1 (6,5 m od nivelacione kote do vijenca objekta).

G.1. 6. Postojeći objekti zadržavaju svoju visinu, a novoplanirani mogu imati maksimalno dvije etaže – visina P+1.

H.2 Visina garaže iznosi maksimalno S+P pod uvjetom da se krov garaže koristi kao parkirališni prostor.

2.4.8. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

1. Dosadašnju izgradnju u zoni karakteriziraju objekti izgrađeni u dva različita vremenska razdoblja. Prvi datiraju iz početka ovog stoljeća što je vidljivo iz njihove arhitekture dok drugi pripadaju razdoblju poslijeratne urbanizacije (70 – 80-tih godina) i izgrađeni su u maniri internacionalnog funkcionalizma bez posebne arhitektonske korespondencije s prostorom, za razliku od objekata nastalih u prvoj fazi izgradnje ove zone.

Iako su za dosadašnju izgradnju u zoni karakteristična dva različita arhitektonska pristupa u narednim fazama izgradnje njih treba što više svesti na autohtoni arhitektonski izraz prilagođen suvremenim potrebama života te dostignućima struke.

Kod interpolacija na novim objektima ova nastojanja treba provesti primjereno kroz adekvatne interpolacije elemenat autohtone arhitekture, dok se kod objekata iz ranijih razdoblja ove elemente treba primjenjivati dosljedno.

2. Svi novi objekti u zoni trebaju biti građeni u duhu autohtone primorske arhitekture uvažavajući lokalne materijale i oblikovne detalje.
3. Pri oblikovanju partera pješačkih površina uvjetuju se adekvatna rješenja popločenja i oblikovne uporabe urbane opreme (kandelabri, klupe i sl.).

2.4.9. Uvjeti za izgradnju krovova i ograda

1. Sukladno postavljenim uvjetima za arhitektonsko oblikovanje treba obraditi i krovne površine. Zadržavaju se ravne krovne površine na postojećim komercijalnim objektima dok je kod planiranih dogradnji uz te objekte moguće korištenje i kosih krovnih površina. Kod svih ostalih postojećih i novoplaniranih objekata krovšta trebaju biti dvostrešna ili višestrešna nagiba cca 23% s obaveznom kupom kanalicom (za postojeće objekte) ili mediteran crijepom.
2. Ogradni zidovi trebaju biti izvedeni u kamenu visine 0,80 do 2,00 metara, a u zoni hotela takvi i drugi zidovi trebaju pored ostalih funkcija sprečavati negativne utjecaje buke. Ograda sportskih terena (tenis igrališta i dr.) treba imati funkcionalne visine i primijenjeni materijal, ali u zelenim tonovima.

2.4.10. Uvjeti za smještaj vozila

1. Smještaj vozila planiran je na parkiralištima i unutar građevinskih parcela individualnih objekata te u garažnom objektu sjeverno od »Primorke«.
2. Na parkirališnim površinama uvjetuje se rubno sadnja visokog zelenila uz mogućnost natkrivanja parkirališnih površina pergolama sa zelenilom.

2.4.11. Objekti predviđeni za rušenje

1. U sklopu postavljenog prostornog rješenja predviđeno je uklanjanje većeg broja prizemnih dotrajalih bunđova u zonama športa i rekreacije (po novoplaniranoj

namjeni) te nekih manjih pomoćnih objekata u zoni hotelske izgradnje. Ovi objekti označeni su u grafičkim priložima kao objekti predviđeni za rušenje.

2.4.12 Uvjeti za zaštitu i kvalitetno oblikovanje sredine

1. Zaštiti pejzaža i uređenju okoliša treba posvetiti posebnu pažnju. U prostoru određenom planom postojeći fond zelenila treba sačuvati u što većoj mjeri i upotpuniti ga novim autohtonim nasadima.
2. Okoliš postojećih i novoplaniranih objekata treba po završetku izgradnje objekata obavezno ozeleniti autohtonim zelenilom u skladu s posebnim hortikulturnim i parternim rješenjima čija se obaveza izrade uvjetuje. Glede namjene prostora i postavljene kategorije, odnosno planiranih standarda u ovim rješenjima treba primijeniti uporabu kvalitetne urbane opreme javne rasvjete te koristiti primjerene materijale. Ova obaveza odnosi se na sve osnovne pješačke površine u zoni uključujući i obalni put.
3. Izgradnju kupališta i sunčališta provesti na način da se planiranim intervencijama u prostoru ne narušava autentični karakter obale, te da se u vizurama s mora intervencije na obali učine neprimjetnim.

2.4.13. Mjesta i način priključka parcele na komunalne objekte i javni put

1. Mjesta i način priključaka parcele na komunalne objekte i javni put vidljiva su iz grafičkih priloga uvjeta, a detaljnije razrađena idejnim urbanističkim rješenjima prometnica i ostalim infrastrukturnim rješenjima u sklopu plana.