

Općina Malinska-Dubašnica

2.

Općinsko poglavarstvo Općine Malinska-Dubašnica objavljuje:

ODREDBE za provođenje arhitektonsko-urbanističkog rješenja obitelji Šabalja u Portu

Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio lokacijske dozvole određuju se temeljem Prostornog plan i suglasnosti Vijeća Općine Malinska na osnovu programa mjera za unapređenje stanja u prostoru. U tu svrhu na razini ARHITEKTONSKO URBANISTIČKOG RJEŠENJA se definira prijedlog tekstualnih odredbi koje sadrže:

- oblik i veličina građevinske parcele
- namjena građevine
- veličina i površina građevine
- smještaj jedne ili više građevina na parceli
- oblikovanje građevine
- uređenje parcele
- način i uvjeti priključenja parcele odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu
- mjere zaštite okoliša
- druge podatke od značaja za izgradnju i uređenje parcele.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE PARCELE; GRAĐEVINSKE LINIJE

Oblik i veličina građevinske parcele kao i građevinske linije određene su u grafičkom prilogu. U njemu su naznačene i udaljenosti površina unutar kojih se može razviti tlocrt objekta od ruba parcele.

Parcela na kojoj je građevina smještena sastoji se iz k.č. 1504/4, 1504/5, 1504/6, 1505, 1506 u k.o. Sv. Anton.

Ukupna površina parcele iznosi 1.990 m².

NAMJENA I GABARITI NOVIH ZAHVATA U PROSTORU

Prema prostornom planu otoka Krka, predmetna parcela nalazi se u građevinskom području.

Novim zahvatom u prostoru predviđa se dogradnja dijela građevine na postojeću građevinu.

Namjena postojeće građevine s obzirom na lokaciju utvrđena je kao poslovna i pružat će usluge gostima sadržajima u funkciji turizma: smještaj i ugostiteljski sadržaji.

Prateći programi su sport i rekreacija (teretana, trim kabin, kozmetički tretmani zdravlja, masaža, solarijum i si.), te trgovački sadržaji namijenjeni gostima u holu hotela.

VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

Struktura površine građevine po etažama:

- Prizemlje ukupno s nenatkrivenim terasama	627 m ²
- Površina nenatkrivenih terasa	61 m ²
- Prizemlje ukupno bez nenatkriv	566 m ²
- 1. kat ukupno	430 m ²
- Od toga u nadograđenom objektu	214 m ²
- 2. kat ukupno	394 m ²
- Od toga u nadograđenom objektu	214 m ²

Ukupna bruto površina 11451 m²

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA PARCELI

* Oblik i veličina građevinske parcele kao i građevinske linije određene su u grafičkom prilogu. U njemu su naznačene i udaljenosti površina unutar kojih se može razviti tlocrt objekta od ruba parcele.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Ovom stručnom podlogom i prezentacijskim rješenjem određuju se slijedeći elementi oblikovanja građevine:

A/ Gabariti građevine

- Horizontalni maksimalni gabarit je 30% izgrađenosti parcele:

Veličina parcele	Moguća izgrađenost	Progr. rješenje
1.990 m ²	597 m ²	566 m ²

Ukupna izgrađena površina prema programskom rješenju je 612 m² u koju je uključena i terasa u prizemlju. Po odbijanju 61 m² površine terasa površina pod građevinom je 566 m².

Postotak izgrađenosti parcele je 28%.

- Okomiti maksimalni gabarit kao odnos bruto izgrađenosti i veličine parcele je 90%

Veličina parcele	Moguća izgrađenost	Progr. rješenje
1.990 m ²	1.791 m ²	1.451 m ²

Na osnovu bruto razvijene površine u predloženom rješenju i veličine parcele ustanovljen je stvarni odnos od 73%.

- Broj etaža: Planirana visina građevine je P+2. Podrumska etaža će biti ukopana. Razina terase prizemlja biti će na visini od 1.00 m od razine konačno zaravnatog terena i razine platoa bazena.

B/ Arhitektonsko oblikovanje

Građevina će biti građena u duhu autohtone primorske arhitekture, uvažavajući lokalne materijale i oblikovne detalje, te će se novim intervencijama i zahvatima na postojećoj građevini ispraviti propusti u oblikovanju u prethodnim fazama nastajanja građevine.

Kvaliteta oblikovanja u zoni izgradnje postići će se kroz unificirani pokrov, ujednačene gabarite građevina, bojama pročelja u svijetlim pastelnim tonovima, dimenzijama otvora ha objektima, ujednačenim visinama. Ujednačenost gabarita s okolnim građevinama postići će se uvođenjem više prostornih planova na pročelju, te uporabom boja pri završnoj obradi pročelja.

Krov građevine je dvostrešan kako je prikazano programskom skicom, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom.

Pročelja su djelomično obložena kamenom, a djelomično žbukana. Završna obrada je višebojna strukturirana fasada u zemljanim i oker svijetlim tonovima.

Ogradni zidovi izvedeni su u kamenu maksimalne visine 1,10 m ili kao zimzelena živica. Potporni zidovi su također od kamena visine 1,50 m.

Parcela građevine hortikulamo je uređena i ozelenjena autohtonom vegetacijom.

Naročitu pažnju posvetiti oblikovanju zelenih i pješačkih površina te urbane opreme.

Kolni pristup građevini i parkiralištu za goste biti će uređen s uporabom dva materijala: prefabriciranim betonskim podnim pločama i betonskim kolničkim površinama. Ostale površine će se ozeleniti niskim primorskim raslinjem.

UREĐENJE PARCELE

Predloženom koncepcijom, respektirat će se trase postojećih puteva i komunikacijskih pravaca.

Orijentacijske i nivelacijske kote objekta moraju se uskladiti s konfiguracijom terena. Nivelacijska kota iznosi maksimalno 1,00 iznad najniže kote konačno zaravnatog terena mjereno uz ubod objekta (terasa restorana 1,0 m).

Svi pristupi javnim sadržajima u objektu turističke namjene moraju zadovoljavati i normative Pravilnika o prostornim barijerama.

NAČIN I UVJETI PRIKUUČENJA PARCELE OD-NOSNO GRAĐEVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Rješenje prometne infrastrukture te spojevi na komunalnu infrastrukturu se neće mijenjati u odnosu na postojeće stanje, osim povećanja broja parkirališnih mjesta. Parcela se uključuje na prometnu mrežu na južnoj strani obuhvaćenog područja.

Parkiranje vozila mora se riješiti unutar parcele minimalno na osnovu odredbi pravilnika o minimalnim tehničkim uvjetima koje treba ispunjavati Hotel II. kategorije.

Na osnovu planiranog kapaciteta proizlazi 20% broja soba: za 25 soba potrebno je 5 parkirališnih mjesta, a programskim rješenjem je predviđeno:

- 5 parkirališnih mjesta u dvorišnom prostoru za goste,
- 2 parkirališna mjesta dvorišnom prostoru za osoblje i vlasnika

- 12 parkirališnih mjesta s neposrednim pristupom s ceste za stvarne potrebe gostiju.

Ukupan broj osiguranih parkirališnih mjesta je 19.

MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Velicina parcele	Minimalno pod zelenilom	Zelenilo u progr. rješenju
1990	597	600

Zelene površine u smislu obaveze, su površine parcele pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje.

Staze unutar tih površina maksimalne širine 1 m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

Klasa: 350-02/99-01/2

Ur. broj: 2142-05/99-01-2

Malinska, 14. travnja 1999.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MALINSKA-DUBAŠNICA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Josip Šamanić, v.r.