



VRSTA NATJEČAJA: JAVNI, OTVORENI, OPĆI, ZA REALIZACIJU, U JEDNOM STUPNJU, ANONIMNI

TEMA NATJEČAJA: IDEJNO URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO RJEŠENJE HOTELA 4* NA ČEST. ZEM. 9629 K.O. SPLIT

RASPISIVAČ NATJEČAJA: VENEFICUS d.o.o.

PROVODITELJ NATJEČAJA: DRUŠTVO ARHITEKATA SPLITA

AUTOR PROGRAMA: MIRJANA BEGANOVIĆ, dipl.ing.arh., ovl.arh.

PRAVNI OSNOV: Generalni urbanistički plan Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, br. 01/06, 15/07, 03/08, 03/12, 32/13, 52/13 i 41/14)
„Pravilnik o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza“ Hrvatske komore arhitekata („Narodne novine“, br. 85/14)



MIRJANA BEGANOVIĆ
dipl.ing.arh.
OVLASTENA ARHITEKTICA
A 2815

SADRŽAJ:

I TEKSTUALNI DIO

1. UVOD
2. OSNOVNI PODACI O PROSTORU
3. VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA
4. PROGRAM IZGRADNJE I SMJERNICE ZA IZRADU RJEŠENJA

II GRAFIČKI DIO

1. ORTOFOTO SNIMAK ŠIREG PODRUČJA
2. ORTOFOTO SNIMAK UŽEG PODRUČJA S GRANICOM OBUHVATA
3. HRVATSKA DRŽAVNA KARTA
4. TOPOGRAFSKA KARTA
5. POSEBNA GEODETSKA PODLOGA
6. POSEBNA GEODETSKA PODLOGA S GRANICOM OBUHVATA
7. KATASTARSKI PRERIS S VISINSKIM KOTAMA SUSJEDNIH OBJEKATA
8. IZVODI IZ GUP-a SPLITA
 1. Korištenje i namjena prostora
 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti
 3. Prometna i komunalna infrastruktura:
 - 3a. Promet
 - 3aa. Promet – poprečni presjeci
 - 3b. Pošta i telekomunikacije
 - 3d. Vodoopskrbni sustav
 - 3e. Vodnogospodarski sustav
 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora:
 - 4a. Uvjeti korištenja
 - 4b. Urbana pravila
 - 4c. Obuhvat detaljnijih planova
 - 4d. Važeći planovi
9. IZVOD IZ KONZERVATORSKE PODLOGE GUP-a SPLITA
10. FOTODOKUMENTACIJA

I TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Provedba Natječaja za izradu idejnog urbanističko – arhitektonskog rješenja sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene - hotela na kat. čest. zem. 9629 K.O. Split (sud.čest. 9769/2) temelji se na obvezi iz Generalnog urbanističkog plana Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, br. 01/06, 15/07, 03/08, 03/12, 32/13, 52/13 i 41/14) i odredbama Pravilnika o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza“ Hrvatske komore arhitekata („Narodne novine“, br. 85/14).

Generalnim urbanističkim planom Splita utvrđena je organizacija te uvjeti i načini uređivanja predmetnog prostora kroz namjenu površina i uvjete za korištenje, uređivanje i zaštitu prostora, kao i procedure kojima se regulira izgradnja i uređivanje tog prostora, u ovom slučaju obveza provedbe urbanističko – arhitektonskog natječaja.

Pravilnikom o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza definiran je postupak raspisivanja i provođenja natječaja radi dobivanja najboljeg rješenja za izradu daljnje projektne dokumentacije.

Za predmetnu lokaciju GUP-om je propisana obveza provedbe urbanističko – arhitektonskog natječaja, na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od strane Gradonačelnika. Ista se nalazi unutar zone povijesnog gradskog tkiva dijela Splita kao dobra od lokalnog značenja – zone C, unutar koje je za intervencije potrebno u postupku koji prethodi izradi projektne dokumentacije zatražiti od nadležnog Konzervatorskog odjela očitovanje o potrebi određivanja sustava mjera zaštite radi definiranja posebnih uvjeta gradnje i uređenja za predmetni zahvat.

2008. godine tadašnji vlasnik zemljišta, tvrtka Adut Ager d.o.o. iz Splita, pokrenula je inicijativu i, temeljem tada važećih odredbi GUP-a Splita, provela urbanističko – arhitektonski natječaj za izgradnju hotela na predmetnom zemljištu. Natječaj je uspješno priveden kraju. Temeljem prvonagrađenog natječajnog rada ishođeni su akti za gradnju te su, temeljem istih, započeti pripremni građevinski radovi. U sveopćoj nastaloj gospodarskoj krizi, građevinski radovi su zaustavljeni, a zemljište je u međuvremenu i dva puta promijenilo vlasnika.

Današnji vlasnik zemljišta, tvrtka Veneficus d.o.o., zainteresirana je za izgradnju ugostiteljsko – turističkog sadržaja – hotela visoke kategorije te isti želi realizirati sukladno parametrima koje danas daje važeća zakonska i podzakonska regulativa i s nešto drugačijim investitorskim programom u odnosu na onaj bivšeg vlasnika koji je bio temelj za provođenje naprijed spomenutog Natječaja.

Naime, tvrtka je angažirala njemačkog stručnjaka za hotelsku tehnologiju koji je analizirao projekt proizašao iz gore navedenog Natječaja te je utvrdio da je, sukladno današnjim zahtjevima tržišta, projekt neodrživ i da ga je u cijelosti potrebno prilagoditi današnjim uvjetima i zahtjevima tržišta.

Kako GUP Splita i dalje na predmetnoj lokaciji propisuje provedbu natječaja kao osnove za dobivanje najboljeg rješenja, koje će biti osnov za izradu projektne dokumentacije, da bi se ispoštovala sva propisana procedura potrebno je provesti novi natječaj za idejno rješenje.

Prvonagrađeni rad na Natječaju, usklađen s eventualnim preporukama i sugestijama Ocjenjivačkog suda, poslužit će kao podloga za izradu projektne dokumentacije temeljem koje će se ishoditi akti za gradnju.

2. OSNOVNI PODACI O PROSTORU

Predmetna lokacija se nalazi unutar GUP-om određene zone C, koja okvirno obuhvaća prostor izgrađen do II. svjetskog rata i kojoj odgovara režim zaštite osnovnih elemenata povijesne urbane strukture i pejzažnih vrijednosti te pojedinih skupina i pojedinačnih povijesnih građevina te unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja i urbane strukture.

Promatrajući mikrolokaciju, predmetna čestica se nalazi unutar područja koji ima osobitu vrijednost obzirom na položaj u gradskom tkivu.

Prema vrednovanju prostora po GUP-u Splita, s aspekta urbanističko arhitektonskih obilježja, posebno urbane strukture i nivoa komunalne opremljenosti, nalazi se unutar visokokonsolidiranog područja.

Visokokonsolidirano područje karakterizira visoka urbanističko arhitektonska determiniranost i kvaliteta pa je stoga potreban najviši mogući stupanj kontrole što znači minimalne mogućnosti promjena i intervencija, prvenstveno u funkciji održavanja, revitalizacije i dovršavanja postojeće urbane strukture, zadržavanja funkcije stanovanja i javnih prizemlja te izgradnja i uređenje javnih površina i sadržaja. Posebno se štiti stambena i javna namjena i javni prostori, te parkovi i ostale zelene i rekreacijske površine, zadržavaju se postojeći kontinuirani regulacijski i građevinski pravci.

Povijesni pregled

Zamisao o gradnji novih hotelskih kapaciteta na području Bačvica prisutna je još iz doba između dva svjetska rata, a začeci komercijalnog turizma na istom prostoru datiraju još s početka prošlog stoljeća. Danas je prisutan i u funkciji samo hotel „Park“, dok su ostali hotelski objekti porušeni ili prenamijenjeni u druge namjene (villa „Rosina“, hotel „Mosor“).

Još 1913. godine Alfred Keller je izradio projekt adaptacije stambene zgrade Katalinić na Bačvicama za hotel. 1918. godine aktualizira se ideja o gradnji novog hotela na Bačvicama, na zemljištu dr. Bulića i braće Ferić. 1932. godine Zdenko Tončić-Sorinjski projektirao je veliki rivijerski hotel kapaciteta 200 kreveta na lokaciji postojećeg pansiona Matić iznad same uvale.

Nakon drugog svjetskog rata nižu se mnogi pokušaji i inicijative za gradnju novih hotelskih sadržaja na priobalnom području Bačvica, ali bez konkretnih realizacija.

GUP Splita, donesen početkom 2006. godine, svojim rješenjima i namjenom prostora ostaje na tragu prethodnih inicijativa, na način da se šira zona između Jadranske ulice, Gupčeve ulice i Hatzeovog perivoja i namjenjuje za izgradnju ugostiteljsko - turističkih sadržaja i to hotelskih.

Temeljem svih navedenih polazišta, u drugoj polovini 2007. godine raspisan je natječaj za izradu idejnog urbanističko – arhitektonskog rješenja sadržaja ugostiteljsko–turističke namjene – hotel na č.z. 9810/2 K.O. Split, koja je smještena u sjeverozapadnom uglu GUP-om utvrđene zone ugostiteljsko – turističke namjene. Prvu nagradu dobio je rad zagrebačke tvrtke „mikelić vreš arhitekti“ d.o.o.

Taj natječaj ključan je za budućnost predmetne ugostiteljsko - turističke zone na Bačvicama. Sjeverni dio zone zapunjen je manjim volumenom, usklađenim s okolnom izgradnjom, te je na taj način prihvaćena sugestija s početka sedamdesetih godina da se predmetno područje definira, sukladno postavljenoj urbanoj matrici Bačvica, s više manjih volumena.

Dakle, s aspekta izbora mogućih fizičkih struktura polazi se od postojeće izgrađenosti i strukturiranosti prostora, njegove zaštite i određivanja mogućih maksimalnih pokazatelja gradnje za pojedinu građevnu česticu.

Opis lokacije

Predmetna lokacija nalazi se u srednjem dijelu uvale Bačvice, unutar rahlog bloka omeđenog Gupčevom ulicom na sjeveru, Ulicom braće Kaliterna na zapadu, Preradovićevim šetalištem na jugu i Hatzeovim perivojem na istoku.

Sama čestica s dvije strane omeđena je jednosmjernim kolnim prometnicama: sa zapadne strane Ulicom braće Kaliterna, a s južne strane Preradovićevim šetalištem, dok joj sa sjeverne strane graniči kuća Kaliterna, a s istočne betonska pješačka šetnica.

Od nekadašnjeg vrta danas je to zapušteno, neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište s neurednim visokim zelenilom koje je smješteno po obodu s istočne strane i gomilama smeća. Teren je bio relativno zaravnat prije no što su od strane prijašnjeg vlasnika zemljišta započeti grubi građevinski radovi – iskopi, u kojima se danas nakuplja velika količina vode koja se povremeno ispumpava vani.

Ukupna površina građevne čestice iznosi cca 2619 m² i u zemljišnim knjigama se vodi kao vinograd.

U kontaktnom području sa sjeverne strane, uz Gupčevu ulicu, uz pješački nogostup, smještene su stambene građevine koje su svojim glavnim pročeljima orijentirane na ulicu, te nemaju predvrt, već se njihovi vrtovi, bez posebnih hortikulturnih značajki, nalaze uglavnom na stražnjim dijelovima čestica te su orijentirani na česticu budućeg hotela.

Predmetna čestica nalazi se unutar sustava lokalnih prometnica u rezidencijalnom dijelu grada. Preko Ulice braće Kaliterna, Preradovićevog šetališta i Gupčeve ulice, čestica se priključuje na glavnu gradsku uličnu mrežu, na Poljičku cestu. Ulica braće Kaliterna je regulirana kao jednosmjerna prometnica u smjeru sjever – jug poprečni profil koje karakterizira obostrani pješački nogostup te kolnik s mogućnošću obostranog parkiranja vozila. Preradovićevo šetalište također je prometnica s jednosmjernim režimom kretanja i to u smjeru zapad – istok, s pješačkim nogostupom s južne strane i kolnikom s mogućnošću parkiranja vozila sa sjeverne strane.

3. VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za područje obuhvata na snazi je Generalni urbanistički plan Splita. Istim je određena organizacija, uvjeti i način uređivanja prostora odnosno namjena površina i uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

Korištenje i namjena prostora

Predmetna lokacija nalazi se unutar zone ugostiteljsko - turističke namjene - T1 (hotel).

U takvoj zoni omogućava se gradnja hotela, ugostiteljskih, zabavnih, kulturnih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, rekreacijskih i športskih otvorenih i zatvorenih sadržaja, parkova i sličnih prostora i građevina.

Sve smještajne jedinice moraju biti u sustavu hotela kao jedinstvene uporabne cjeline u smislu funkcioniranja, upravljanja i održavanja.

Urbana pravila

Urbanim pravilima utvrđeni su uvjeti i oblici korištenja, uređivanja i zaštite prostora te urbanističko – tehnički uvjeti za gradnju na području obuhvata. Ista se temelje na vrednovanju prostora grada prema njegovim prirodnim i urbanističko – arhitektonskim obilježjima, posebno tipu i dovršenosti urbane strukture, postojanju mreže javnih prostora i sadržaja, urbanog zelenila te komunalnoj opremljenosti. Dopušteni su samo oni zahvati koji pridonose fizionomsko – morfološkim, ekološkim i socijalnim kvalitetama prostora.

U odnosu na navedeno, predmetna čestica nalazi se unutar područja koje je definirano kao visokokonsolidirano područje, koje karakterizira visoka urbanističko - arhitektonska determiniranost i kvaliteta, u kojem je potreban najviši stupanj kontrole što znači minimalne mogućnosti promjena, intervencije u funkciji održavanja, revitalizacije i dovršavanja postojeće urbane strukture, zadržavanje funkcije stanovanja i javnih prizemlja, izgradnja i uređenje javnih površina i sadržaja. Za isto se primjenjuje urbano pravilo GUP-a Splita definirano kao „Zaštita, uređivanje i dogradnja vrijedne niske izgradnje u obalnom području“.

Opća pravila koja se primjenjuju unutar područja:

- zaštita i uređivanje područja grada koji ima osobitu vrijednost obzirom na položaj u gradskom prostoru
- posebno se štiti stambena i javna namjena i javni prostori, te parkovi i ostale zelene i rekreacijske površine
- zadržavaju se postojeći kontinuirani regulacijski i građevinski pravci
- gradnja novih i prenamjena postojećih građevina u proizvodne i servisne namjene nije moguća
- zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama; čuvanje i obnova postojećih drvoreda i mogućnost sadnje novih; kvalitetna pojedinačna stabla na privatnim parcelama obavezno čuvati
- ne dopušta se smanjivanje parkovnih i ostalih javnih zelenih površina
- zabrana prenamjene velikih vrtova i zelenih okućnica postojećih građevina u građevne parcele, posebno se štite postojeći karakteristični kameni ogradni zidovi

- uređivanje vrtova i dvorišta s time da nije moguća nikakva nadzemna gradnja u vrtovima i dvorištima (u unutrašnjosti otvorenog bloka), moguće je samo uklanjanje postojećih pomoćnih i drugih građevina, omogućava se izgradnja podzemnih potpuno ukopanih garaža (kod izgradnje nove ili zamjene postojeće građevine).

Posebna pravila koja se primjenjuju na građevnu česticu:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0.3$
- maksimalni koeficijent iskorištenosti $k_{is} = 3.0$
- maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti $k_{isN} = 1.5$
- minimalno 30% od površine čestice uređeno kao zelena površina.

Ukoliko se na građevini grade terase i/ili balkoni, maksimalni koeficijent iskorištenosti građevine definiran naprijed navedenim urbanim pravilom može se uvećati za površinu tih prostora.

Ukoliko se završna etaža građevine oblikuje kao potkrovlje ili nadgrađe, a iznad visine definirane urbanim pravilom, maksimalna građevinska bruto površina odnosno koeficijent iskorištenosti može se uvećati za površinu potkrovlja ili nadgrađa.

Ukupno povećanje građevinske (bruto) površine odnosno koeficijenta iskorištenosti koji je definiran naprijed navedenim urbanim pravilom može biti maksimalno do vrijednosti k_{ig} -a.

Ukoliko se na građevini ne grade terase i/ili balkoni te završna etaža ne oblikuje kao nadgrađe, navedeno povećanje ne može se koristiti odnosno primjenjuje se građevinska (bruto) površina tj. koeficijent iskorištenosti koji je propisan urbanim pravilom.

Nadgrađe može biti oblikovano maksimalno kao 40% površine zadnje etaže, uvučeno najmanje 2 m od pročelja prema ulici (osim vertikalnih komunikacija).

Istaci vertikalnih komunikacija, klima komore i slično mogu se smještati na krov građevina (iznad dopuštene visine) na način da se ukllope u arhitektonsko oblikovanje građevine.

Promet

GUP-om su osigurane površine i koridori prometnog infrastrukturnog sustava.

GUP-om se planira gradnja i uređivanje osnovne prometne mreže tako da se osigura usklađen razvoj javnog, pješačkog i biciklističkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

Određen je standard elemenata poprečnog presjeka planiranih ulica.

Širina prometne trake za pristupne ulice iznosi 2.75 m do 3.0 m.

Pristupni put do građevne čestice je najmanje širine 3,0 m ako se koristi za kolni i pješački promet.

Do jedne građevne čestice moguć je pristup i sa više javno prometnih površina u skladu s lokalnim uvjetima.

Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PM) određen je za novu izgradnju prema namjeni, odnosno opisu sadržaja građevine.

Namjena	Tip građevine, opis sadržaja građevine	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) na 100m ² BRP
Ugostiteljstvo i turizam	Smještajne građevine iz skupine hotela:	
	hotel do 3*	0,5 PM / smještajnoj jedinici
	hotel 4*	0,7 PM / smještajnoj jedinici
	hotel 5* i više	1,0 PM / smještajnoj jedinici
	Samački hoteli, pansioni	1 PM/100 m ² , ili po smještajnoj jedinici
	Restoran, kavana i drugi sadržaji	4 PM/100 m ²

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz gornje tablice određen je u odnosu na građevinsku bruto površinu BRP. U građevinsku bruto površinu BRP za izračun PM ne uračunava se površina terasa, balkona, garaže i jednonamjenskih skloništa.

Pored zahtjeva o potrebnom broju parkirališnih mjesta potrebno je ispuniti i zahtjev o minimalnoj površini parkirališta ili garaža koja iznosi 20 m² bruto površine po jednom mjestu.

Manja površina garaže po jednom mjestu je moguća u slučaju korištenja suvremenih tehničkih sustava racionalnog parkiranja vozila.

Telekomunikacije

GUP-om je predviđena rekonstrukcija i gradnja distributivne kanalizacije te rekonstrukcija i gradnja telefonskih centrala, građevina UPS-a i poštanskih ureda, te su dane lokacije i trase istih.

Korisnički i spojni telekomunikacijski vodovi i kanali prolaze trasom Jadranske ulice.

Vodoopskrba

GUP-om je utvrđena razvodna mreža cjevovoda, sustav crpnih stanica, vodosprema i uređaja. Utvrđeni koridori infrastrukture planirani su uglavnom unutar koridora kolnih i kolno – pješačkih prometnica. Moguće je planirati i druge objekte vodoopskrbe radi detaljnije razrade vodoopskrbnog sustava.

Predmetna čestica nalazi se unutar područja koje je komunalno opremljeno glede vodoopskrbe.

Postojeći vodoopskrbni cjevovod prolazi ulicama Gupčeva i Preradovićevo šetalište, a planirani Ulicom braće Kaliterna. Uz vodovodni cjevovod duž kolnika i navedenih prometnica raspoređeni su vanjski hidranti.

Odvodnja

GUP-om je utvrđena izgradnja sustava za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda. Utvrđeni koridori infrastrukture planirani su uglavnom unutar koridora kolnih i kolno – pješačkih prometnica uz mogućnost odstupanja u pogledu rješenja objekata kanalizacije radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima.

Predmetna čestica nalazi se unutar područja koje je komunalno opremljeno glede odvodnje.

Postojeća infrastruktura mješovite kanalizacije položena je duž Gupčeve ulice, Ulice braće Kaliterna i Preradovićevog šetališta.

Jugozapadno od obuhvata nalazi se crpna stanica „Katalinića brig“ na koju se spaja trasa tlačnog cjevovoda planiranog duž uvale Bačvice.

Elektroopskrba

GUP-om su utvrđeni koridori elektroenergetskih vodova i lokacije elektroenergetskih građevina. Eventualno potrebne trafostanice nižih naponskih razina definirati će se detaljnijim planom ili kroz lokacijsku dozvolu. Izgradnja manjih inostrukturalnih građevina (TS 10-20/0.4 kV) moguća je bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica građevnih čestica. Oblikovanje građevina elektroopskrbe treba biti primjereno vrijednosti okruženja.

Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno- povijesnih cjelina

Prilog GUP-a Splita je Konzervatorska podloga GUP-a izrađena od strane Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu.

Predmetno se područje nalazi unutar granica kulturno - povijesne cjeline Grada Splita za koju je Rješenjem Ministarstva kulture utvrđen status zaštićenog kulturnog dobra s detaljno određenim prostornim međama, temeljem kojeg je izvršen upis u Registar zaštićenih kulturnih dobara RH i to unutar zone „C“.

Za zahvate unutar zone „C“ potrebno je u postupku koji prethodi izradi dokumentacije za ishođenje akata za gradnju zatražiti od nadležnog Konzervatorskog odjela očitovanje o potrebi određivanja sustava mjera zaštite radi definiranja posebnih uvjeta gradnje i uređenja za predmetni zahvat.

Zaštita se odnosi na očuvanje fizionomije, gabarita izgradnje, urbanih interijera i sl. uz mogućnost nužnog prilagođavanja postojeće supstance suvremenim potrebama.

Unutar šireg područja, konzervatorskom podlogom GUP-a je čitav niz postojećih objekata (pretežito stambene namjene) stavljen pod režim zaštite, čime se nametnula potreba integralnog (i drugačijeg) pristupa u analizi i vrednovanju šireg prostora s ciljem očuvanja autentičnog okruženja i potrebi isticanja njegovih prostornih vrijednosti i značenja.

U kontaktnom području, konzervatorskom podlogom su pod režim preventivne zaštite uvrštene kao pojedinačna kulturna dobra civilne građevine broj:

- 6899 - stambena zgrada u Ulici braće Kaliterna br. 2
- 6900 - stambena zgrada / kuća Ferić u Ulici braće Kaliterna
- 6618 - kuća Ferić - Ulica braće Kaliterna
- 6592 – stambena zgrada u Ulici Gupčeva br. 2

Uvažavajući postojeću fizičku strukturiranost osnaženu i režimom zaštite, a s ciljem očuvanja zatečenih ambijentalnih vrijednosti šire lokacije, u pristupu planiranja svih sadržaja zone treba prevladati koncept karaktera rezidencijalnog turizma.

Mjere provedbe

GUP-om su utvrđene mjere provedbe za realizaciju pojedinih zahvata. Na predmetnoj čestici propisana je provedba urbanističko - arhitektonskog natječaja temeljem prostornih pokazatelja utvrđenih GUP-om i mogućnost ishođenja akata za gradnju prije donošenja propisanog detaljnijeg plana unutar kojeg se nalazi predmetna čestica, a obveza donošenja kojeg je propisana GUP-om.

4. PROGRAM IZGRADNJE I SMJERNICE ZA IZRADU RJEŠENJA

Gradnja na predmetnom mikrolokalitetu predstavlja interpolaciju (dovršavanje postojeće urbane strukture) unutar visokokonsolidiranog područja grada koje karakterizira visoka urbanističko arhitektonska determiniranost, kvaliteta i osobita vrijednost obzirom na aspekt zaštite i položaj u gradskom prostoru.

Spoznaja da je urbanističko arhitektonska vrijednost nedjeljivo povezana s okolinom nameće potrebu integralnog pristupa analizi i vrednovanju prostora, pri čemu je potrebno posebnu pažnju posvetiti mjerilu i tipologiji izgradnje, smještaju građevina na građevnoj čestici, oblikovanju građevina, uređenju građevne čestice, a sve u cilju očuvanja i obnove osobitosti cjeline - zone kao kulturno – povijesne cjeline.

Program nove izgradnje temelji se na elementima i prostornim pokazateljima za građevnu česticu definiranim GUP-om Splita za ugostiteljsko-turističku namjenu – T1, te na investitorskom programu.

Kapacitete i standard građevina potrebno je programirati u skladu s „Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14 i 92/14).

Sve smještajne jedinice moraju biti u sastavu hotela kao jedinstvene uporabne cjeline, u smislu funkcioniranja, upravljanja i održavanja.

Prometnice koje formiraju prometnu mrežu oko predmetne čestice odgovaraju prometnim zahtjevima i propisima i u cijelosti su urbano definirane, te nije potrebno redefinirati njihove elemente. Prometna regulacija, odnosno režimi kretanja tokova vozila također odgovaraju prostornim i prometnim zahtjevima.

Kolni priključak građevne čestice na prometnu mrežu ostvariti iz Ulice braće Kaliterna te ga urbanistički pozicionirati vodeći računa o već postojećim priključcima iz Ulice braće Kaliterna na druge čestice.

Sve iskazane potrebe parkiranja namijenjene planiranoj građevini obvezno smjestiti unutar granica građevne čestice građevine.

Prilikom izrade rješenja, na svim javnim pješačkim površinama potrebno je omogućiti nesmetani pristup, boravak i kretanje osobama smanjene pokretljivosti, tj. potrebno se pridržavati Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

Potrebna je provedba mjera za zaštitu od požara, uz obvezno osiguranje i ugradnju svih elemenata koji su nužni za učinkovitu zaštitu od požara prema posebnim propisima i normativima koji uređuju to područje. Sukladno svim važećim propisima zaštite od požara potrebno je omogućiti pristup vatrogasnim vozilima. Novu građevinu potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara.

Radi zaštite od oborinskih voda potrebno je osigurati vodopropusnost tla na građevnoj čestici i ograničavanjem udjela nepropusnih površina prilikom uređenja javnih otvorenih prostora. Potrebno je povećati udio zelenih, vodopropusnih površina u cilju poboljšanja režima oborinske odvodnje područja.

Naročitu pažnju posvetiti mjerama i mogućim intervencijama, kojima bi se eliminirali mogući negativni efekti na kvalitetu boravka s aspekta zaštite od buke.

Obuhvat natječajnog zadatka su granice građevne čestice 9629 K.O. Split koja ima površinu cca 2619 m² i koja predstavlja jednu od posljednjih neizgrađenih građevnih čestica unutar gradskog predjela Bačvice. Gradnja na istoj predstavlja interpolaciju u gusto izgrađeno, gotovo potpuno definirano tkivo grada.

Buduća izgradnja treba poštovati urbanu matricu Bačvica (rahla izgradnja s vrtovima ili predvrtovima). U odnosu na neposrednu okolinu, autorima se na volju ostavlja smještaj građevine na građevnoj čestici (građevina u sredini potpuno okružena zelenilom ili građevina na rubu čestice jednim pročeljem povezanim s javnom površinom, neposredno ili s predvrtom). Pri smještaju građevine na građevnoj čestici voditi računa o kućama sjeverno od čestice, parku s istočne strane, šetnici s južne strane te činjenici da je sa zapadne strane građevne čestice prometnica s jasno definiranim uličnim nizom na zapadnoj strani.

Visoko zelenilo uz istočni rub čestice treba sačuvati.

Voditi računa o odnosu prema kupalištu Bačvice odnosno morskoj vizuri prema južnom pročelju buduće građevine.

Očekuje se jednostavan, samostalni volumen, tlocrtom i gabaritom usklađen s okolnim zgradama. Visina osnovnog gabarita buduće građevine može biti maksimalno Po+Pr+4+N (Pk).

Program izgradnje

Na predmetnoj čestici planirati izgradnju hotela s četiri zvjezdice kojeg će karakterizirati cjelogodišnje korištenje, s raznovrsnim uslugama i proizvodima.

Garažu organizirati u podrumskom dijelu, a više od jedne podrumске etaže omogućava se isključivo u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže. U tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi minimalno 2.10 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi). Svijetla visina podruma označava visinu ispod konstrukcije suterena ili prizemlja, stropa i svih instalacija.

Ovisno o rješenju, u podrumskoj i/ili suterenskoj etaži moguće je organizirati potrebne servisne i pomoćne sadržaje kao što su spremišta, praonice i sušionice rublja, i ostale prostorije kojima se koristi osoblje. U podrumskoj etaži moguće je i smještanje konferencijske dvorane. Prema programu investitora, potrebno je predvidjeti dvije konferencijske dvorane, jednu površine cca 70 m² i drugu površine cca 150 m².

Lobby za korisnike konferencijskih dvorana s pratećim sadržajima, površine cca 100 m² također je moguće smjestiti u ukopanu / poluukopanu etažu.

U prizemlju planirati:

- sadržaje za goste: ulazni hall & lobby: 175 - 180 m²
 dnevni boravak za goste: 95 - 100 m²
 aperitiv bar: 115 - 120 m²
 a la carte restaurant: 175 – 180 m²
- administrativne sadržaje: repcija: 18 - 20 m²
 ured recepcionera: 18 - 20 m²
- pomoćne sadržaje: kuhinja: 55 - 60 m²
 prostor za odlaganje prtljage: 4 m²

Preporuča se restaurant i aperitiv bar organizirati na način da isti imaju izlaz na otvorenu terasu na kojoj će se moći organizirati vanjski štekat.

Na katovima građevine organizirati smještajni dio hotela sa svim potrebnim komunikacijskim i pomoćnim prostorima, vodeći računa da što veći broj smještajnih jedinica ima kvalitetan pogled.

U nadgrađu hotela, koje može iznositi do 40% površine pune etaže, planirati 2 - 4 hotelska apartmana površine cca 45 m², manji fitness centar površine cca 40 m² te vanjsku terasu s manjim bazenom površine cca 130 m², koji će doprinijeti cjelogodišnjoj aktivnosti hotela.

U odnosu na planiranu kategorizaciju hotela i bruto površinu koju je moguće ostvariti na predmetnoj čestici, potrebno je ostvariti kapacitet od cca 58 - 60 smještajnih jedinica. Preporuča se da cca 90 - 95% ukupnog broja smještajnih jedinica čine dvokrevetne sobe površine 30 – 40 m², a ostatak hotelski apartmani.

Svi naprijed navedeni sadržaji za natjecatelje su obvezujući, a sve navedene površine u programu izgradnje investitora date su kao netto površine.

Svi ostali sadržaji koji nisu navedeni ovim Programom, a koji su, prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14 i 92/14), obvezni za funkcioniranje i kategorizaciju hotela s 4*, dimenzioniraju se prema istom.

U odnosu na hortikulturno rješenje čestice, koje je u ovoj fazi potrebno prikazati na situaciji, potrebno je voditi računa o odnosu prema postojećem zelenilu Hatzeovog perivoja te o hortikulturnom uređenju rubova građevne čestice prema javno - prometnim površinama i odnosu prema kupalištu Bačvice odnosno pogledu s mora prema južnom pročelju buduće građevine.

U daljnjoj razradi projektne dokumentacije, koja će uslijediti nakon odabira idejnog rješenja, pri odabiru zelenila preporuča se upotreba autohtonih biljnih vrsta na način da se postavom postignu kvalitetni estetski i mikroklimatski učinci. Osobito je važno postići urbani izgled zelenila koje će definirati pročelje čestice prema javno – prometnim površinama, a koje afirmira ukupni prostor i oblikovno ga nadopunjuje, stvarajući specifične ugođaje i ambijente.

Prostorni pokazatelji za građevnu česticu:

površina građevne čestice:	2619 m ²
max površina građevne čestice pod građevinom (k_{ig}):	785 m ² (0.3)
max nadzemna bruto građevinska površina građevine (k_{isN}):	3973 m ² (1.5) + 314 m ² (40% nadgrađe)
max bruto građevinska površina građevine (k_{is}):	7857 m ² (3.0) + 314 m ² (40% nadgrađe)
minimalno 30% površine građevne čestice zelenilo:	785 m ² (30%)

Ograničenja i obveze

Ograničenja i obveze utvrđeni su zakonima i propisima kako slijedi:


- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13)
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)
- Zakon o zaštiti na radu (NN 71/14)
- Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08 i 87/09)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)
- Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14 i 92/14).

Sve navedene smjernice ujedno su i kriteriji kojima će se vrednovati natječajni prijedlozi od strane Ocjenjivačkog suda.

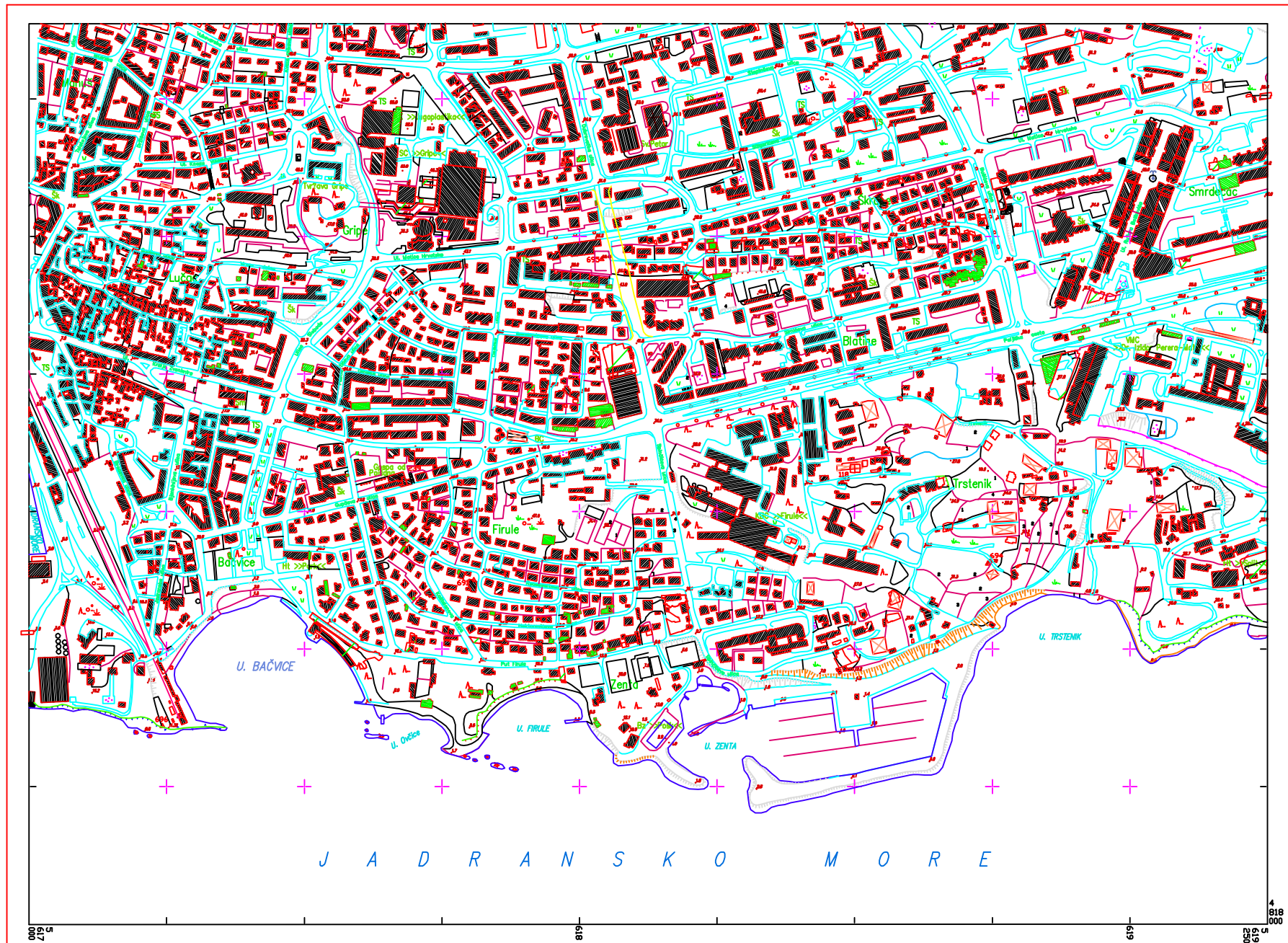
II GRAFIČKI DIO

ORTOFOTO SNIMAK ŠIREG PODRUČJA

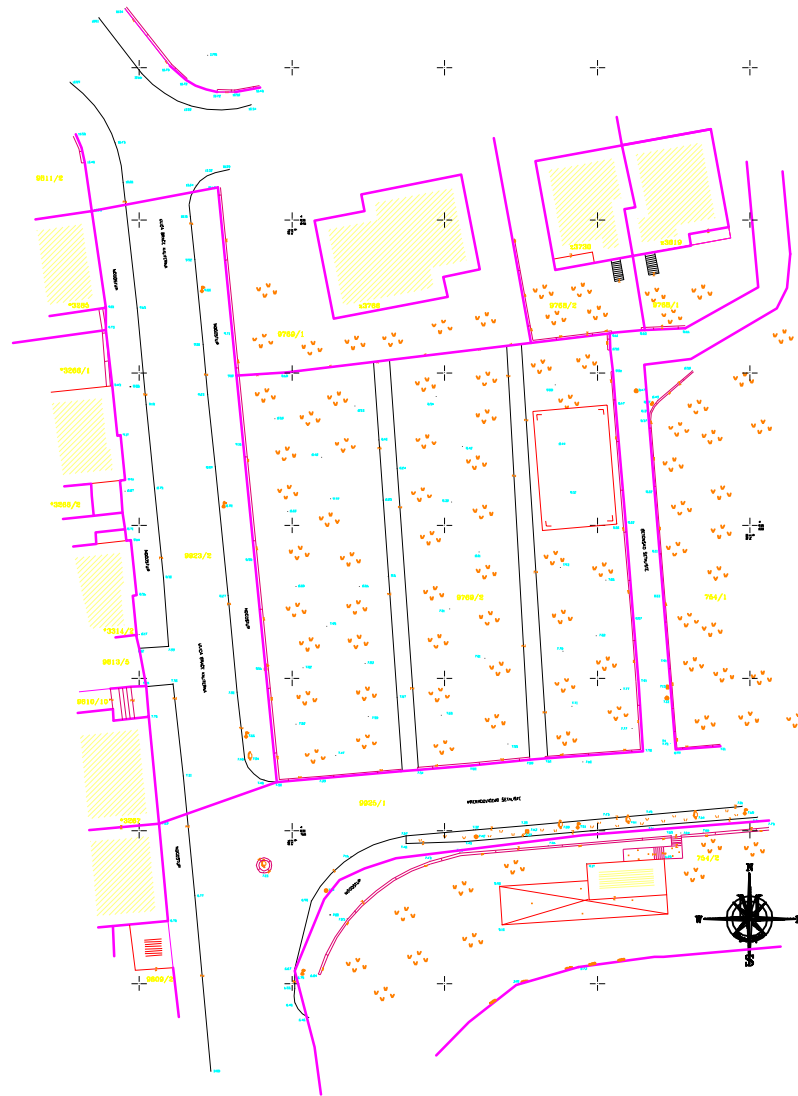


 granica obuhvata









GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SPLITA

1. Korištenje i namjena prostora M 1:2500



mješovita namjena M
M1 - pretežito stambena ,
M2 - stambena i poslovna ,
M3 - stanovanje i turizam



ugostiteljsko-turistička namjena T
T1 - hotel
T3 - kamp



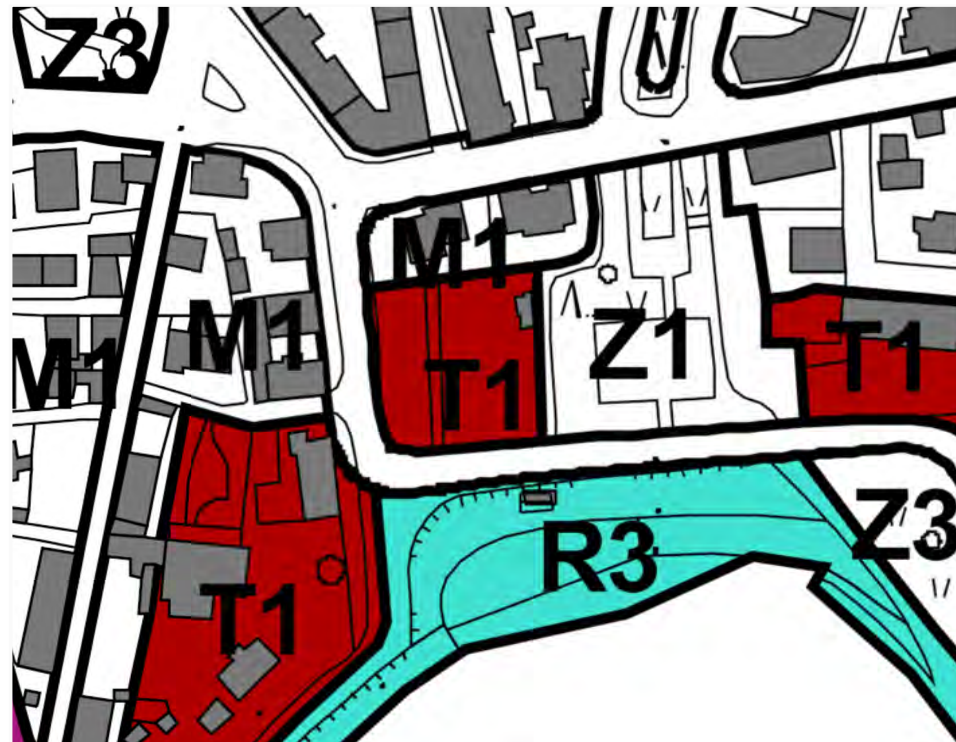
R3 - kupalište



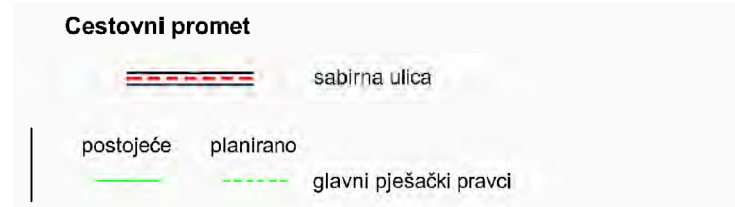
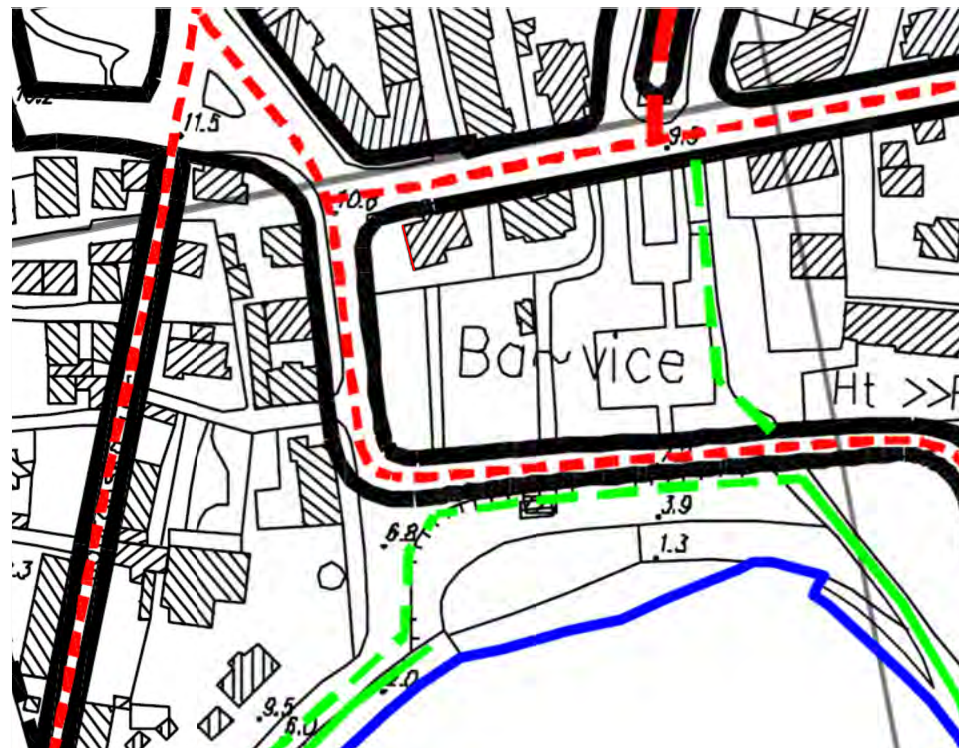
javne zelene površine
Z1 - javni park,
Z3 - uređeno zelenilo (odmorište)
Z4 - spomen-park

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SPLITA

2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti M 1:2500



	ugostiteljsko-turistička namjena T T1 - hotel T3 - kamp
	R3 - kupalište





1. VISOKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 1.5. Zaštita, uređivanje i dogradnja vrijedne niske izgradnje u obalnom području
- prostori: Bačvice i Meje
- 1.7a. Parkovi Zvončac, Sustipan, Strossmayerov i Vidovića park
- 1.9a. Uređene plaže u zaštićenim i vrijednim područjima



III FOTODOKUMENTACIJA

FOTODOKUMENTACIJA



Ulica braće Kaliterna - pogled prema moru



Ulica braće Kaliterna - pogled prema sjeveru



Preradovićevo šetalište - pogled prema istoku



Preradovićevo šetalište - pogled prema zapadu

FOTODOKUMENTACIJA



Pogled prema čestici sa jugozapada



Pješačka šetnica s istočne strane čestice - pogled prema jugu



Pješačka šetnica s istočne strane čestice - pogled prema sjeveru



Gupčeva ulica - pogled prema zapadu

FOTODOKUMENTACIJA



Pogled na jugozapadni rub čestice



Pogled na sjeverozapadni rub čestice



Pogled na sjeveroistočni rub čestice



Pogled na jugoistočni rub čestice

FOTODOKUMENTACIJA



Visoko zelenilo uz istočni rub čestice



Pogled na sjeverni rub čestice



Stambena izgradnja uz sjeverozapadni rub čestice



Kontejner gradilišta uz Ulicu braće Kaliterna



Pogled na česticu sa zapada



Pogled na česticu sa zapada



Pogled na ulični potez uz Ulicu braće Kaliterna



Pogled iz Gupčeve ulice na sjeverno pročelje stambenog objekta uz sjeverni rub čestice



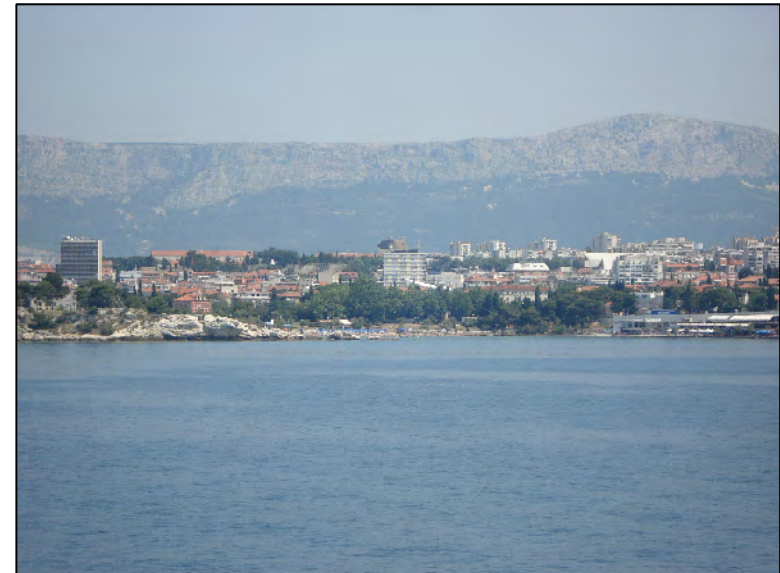
Pogled na česticu s juga



Pogled na česticu s objekta Bačvice



Pogled na česticu s Katalinića briga



Pogled na česticu s mora