

javni, otvoreni, opći, za realizaciju, u jednom dijelu anketni, u jednom stupnju, anonimni

NATJEČAJ

**ZA IZRADU IDEJNOG URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA
POJEDINAČNOG ZAHVATA P11 U SPLITU**

PROGRAM NATJEČAJA

VRSTA NATJEČAJA:	JAVNI ,OTVORENI, OPĆI ,ZA REALIZACIJU U JEDNOM DIJELU ANKETNI, U JEDNOM STUPNJU, ANONIMNI
BROJ NATJEČAJA:	14-15/ST-UA/N
TEMA NATJEČAJA:	IDEJNO URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKO RJEŠENJE POJEDINAČNOG ZAHVATA P11 U SPLITU
LOKACIJA:	KRIŽANJE POLJIČKE CESTE I VELEBITSKE ULICE U SPLITU
IZRAĐIVAČ PROGRAMA :	Mario Bagić d.i.a., br. ovl. 1442
RASPISIVAČ NATJEČAJA:	ASICON d.o.o.
PROVODITELJ NATJEČAJA:	DRUŠTVO ARHITEKATA SPLITA
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 HKA (NN 85/2014) Split ,svibanj 2015.

SADRŽAJ:

I TEKSTUALNI DIO

1. OPĆENITO
2. OSNOVNI PODACI O PROSTORU
3. VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA
4. SMJERNICE ZA IZRADU RJEŠENJA

II GRAFIČKI DIO

1. ORTOFOTO SNIMAK ŠIREG PODRUČJA
2. ORTOFOTO SNIMAK PREDMETNOG PODRUČJA S GRANICOM OBUHVATA M 1:2000
3. HRVATSKA DRŽAVNA KARTA M 1:5000
4. HRVATSKA TOPOGRAFSKA KARTA
5. TOPOGRAFSKO – KATASTARSKA PODLOGA M 1:2000
6. TOPOGRAFSKO – KATASTARSKA PODLOGA S GRANICOM OBUHVATA M 1:2000
7. IZVODI IZ GUP-a SPLITA
 1. Korištenje i namjena prostora
 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti
 3. Prometna i komunalna infrastruktura:
 - 3a. Promet
 - 3b. Pošta i telekomunikacije
 - 3c. Energetski sustav
 - 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
8. PROSTORNE ZONE
9. FOTOGRAFIJE

I TEKSTUALNI DIO

1. OPĆENITO

Provedba Natječaja za izradu idejnog urbanističko – arhitektonskog rješenja Pojedinačnog zahvata P11 u Splitu (križanje Poljičke ceste i Velebitske ulice) temelji se na obvezi iz Generalnog urbanističkog plana Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, br. 01/06, 15/07, 03/08, 03/12, 32/13 i 52/13 i 41/14) te odredbama „Pravilnika o natječajima s područja arhitekture ,urbanizma ,unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza“ Udruženja hrvatskih arhitekata i Hrvatske komore arhitekata (NN 85/2014).

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 procedura kojom se regulira izgradnja i uređivanje tog prostora: obveza provedbe urbanističko – arhitektonskog natječaja.

Pravilnikom o natječajima s područja arhitekture ,urbanizma ,unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza utvrđena su sva pravila ponašanja tijekom pripreme, raspisa, trajanja i završetka natječaja te način odabira najboljeg rada i postupanja nakon završetka natječaja.

Za predmetnu lokaciju GUP-om je propisana obveza provedbe urbanističko – arhitektonskog natječaja, na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od strane Gradonačelnika.

Za napomenuti je da je za dio predmetnog područja (zona A i zona B) trenutno na snazi Detaljni plan uređenja Križine – Trstenik („Službeni glasnik Grada Splita“, br. 2/97, 7/00 i 28/02), no Grad Split pokrenuo je postupak stavljanja izvan snage istog (razvidno i na web stranici Grada Splita: <http://www.split.hr/Default.aspx?sec=938>)

Najbolje plasiran rad na Natječaju, usklađen s eventualnim preporukama i sugestijama Ocjenjivačkog suda, poslužit će:

- kao podloga za ishođenje akata za gradnju za zonu A i zonu B

- za definiranje prometnog rješenja ,te prikladnih volumena ,i prostornih pokazatelja prihvatljivih za prostor za zonu C istočno od križanja Poljičke ceste i Velebitske ulice, a koji će u daljnjem postupku, poslužiti kao analiza i istraživanje mogućnosti prostornog uređenja predmetnog područja.

2. OSNOVNI PODACI O PROSTORU

Područje koje je predmet ovog Natječaja je prostor južno od Poljičke ceste - državne ceste D/410 (gradske magistrale) na istočnom ulazu u Grad Split, zapadno i istočno od križanja s Velebitskom ulicom. Predmetni prostor nekad je predstavljao splitsko predgrađe a danas je potpuno interpoliran u tkivo grada.

Prostor unutar granica obuhvata ovog Natječaja uglavnom je neizgrađeno građevinsko zemljište. Obuhvaća čest. zem. 404/1, 404/17, 404/18, 404/37, 404/41, 335/82, 335/558, 335/76 ,335/10 i djelove čestica 384/5, 436/18 i 9922/1 ,sve K.O. Split.

Zapadna lokacija – područje zapadno od križanja Poljičke ceste i Velebitske ulice - zona A i zona B su neuređeno i zapušteno građevinsko zemljište dio kojeg se koristi kao divlje zemljano parkiralište s ilegalnim priključkom na Poljičku cestu. Unutar ovog područja nema nikakvih građevina. Visinska razlika terena u odnosu na križanje Poljičke ceste i Velebitske ulice iznosi od 5 m u zoni križanja do 10 m u zoni ulaska na zemljani parking.

Istočna lokacija – područje istočno od križanja Poljičke ceste i Velebitske ulice - zona C je većim dijelom neuređeno građevinsko zemljište (unutar kojeg se nalaze dvije obiteljske kuće i unutar kojeg se dio zemljišta koristi u poljoprivredne svrhe, apsolutno neprimjerenu djelatnost u odnosu na izloženost i značaj lokacije), dok se na krajnjem istočnom dijelu nalazi zgrada Doma zdravlja Mertojak koja je u funkciji.

Sjeverna granica obuhvata je južni rub Poljičke ceste, a južnu granicu definiraju, sa zapadne strane (zone A i B) postojeći višestambeni objekti naselja Križine – Trstenik, a s istočne strane (zona C) postojeći pristupni put.

Granice obuhvata Natječaja prikazane su u grafičkom dijelu Programa.

3. VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SPLITA:

NAMJENA

Gospodarska namjena - poslovna (K)

Na površinama poslovne namjene K moguće je graditi i uređivati prostore za uslužne i trgovačke sadržaje, zanatske sadržaje, skladišne prostore, upravne, uredske, ugostiteljsko turističke, sportske i rekreacijske, zabavne te javne i društvene građevine i sadržaje.

Na građevnim česticama minimalne površine 2000 m² omogućava se izgradnja stambenog prostora maksimalne BRP 200 m² kao prateći sadržaj poslovnim sadržajima.

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, predmetno područje definirano je kao konsolidirano područje odnosno pretežito urbanističko – arhitektonski definirano područje u kojem je potreban visok stupanj kontrole, uz poštivanje prostornog koncepta koji je generirao postojeću strukturu. Za isto se primjenjuje urbano pravilo GUP-a Splita definirano kao „Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje“.

Opća pravila za izgradnju unutar predmetnog područja:

- zaštita i održavanje urbanih poteza visoke gradnje i uređenih javnih i zelenih površina,
- uređivanje neuređenih zelenih površina,

- nova izgradnja uz poštivanje urbane matrice i tipologije gradnje s tim da gradnja nije moguća na uređenim ili planiranim zelenim i rekreacijskim površinama,
- očuvanje izvornog oblikovanja građevina i poteza, karakterističnih vizura i drugih elemenata identiteta,
- uređivanje planiranih površina za promet u mirovanju, povećane parkirališne potrebe rješavati na postojećim parkirališnim površinama gradnjom nove etaže uz uvjet da ne ometa stanovanje.

Za novu izgradnju na križanjima s glavnim gradskim ulicama obvezna je provedba natječaja.

Posebna pravila za izgradnju unutar predmetnog područja:

Zona Pojedinačnog zahvata P11 – „Trstenik - Mertojak zapad“

- unutar obuhvata od cca 26 000 m² (sjeverozapadni dio naselja Mertojak, sjeveroistočni dio naselja Trstenik – Križine i prostor ispod dijela Velebitske ulice) omogućava se gradnja poslovnih sadržaja: trgovačkih, ugostiteljsko - turističkih, uslužnih, administrativnih, zabavnih i sl. sadržaja, te javne garaže i javno - prometnih površina;
- maksimalni BRP 180 000 m²;
- maksimalni k_{ig} ispod javno - prometnih površina u razini Poljičke i Velebitske ulice 1;
- moguće povezivanje građevina istočno i zapadno od Velebitske ulice, ispod i iznad razine iste;
- minimalno 10% zelenih površina u što ulaze i zelene površine na završnim etažama građevina u razini Poljičke ceste;
- za potrebe kompleksa osigurati parkirališna mjesta po normativima GUP-a za pojedine namjene;
- unutar obuhvata moguć smještaj građevine više od P+8;
- omogućava se priključak sadržaja na glavnu gradsku ulicu preko posebnih ulaznih i izlaznih priključnih kolnih traka;
- obvezna provedba natječaja na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od strane Gradonačelnika.

INFRASTRUKTURA

PROMET

GUP-om su osigurane površine i koridori prometnog infrastrukturnog sustava. Omogućena su manja odstupanja prometnih trasa i koridora od onih utvrđenih GUP-om kao posljedica detaljnije izmjere i razrade predmetnog sustava. Unutar koridora planiranih ulica nije dozvoljena gradnja drugih građevina do ishođenja lokacijske dozvole za ulicu i provedene parcelacije (ili njen dio na koju je orijentirana građevina), a nakon ishođenja lokacijske dozvole, odnosno zasnivanja građevne čestice ulice, eventualni preostali prostor priključuje se susjednoj planiranoj namjeni.

GUP-om se planira gradnja i uređivanje osnovne ulične mreže, trgova, pješačkih zona, putova i sl, tako da se osigura usklađen razvoj javnog, pješačkog i biciklističkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora. Predviđa se gradnja i uređivanje pješačkih poteza (površine, putovi, staze), trgova kao važnih fokusa prometnih tokova, te žarišta otvorenog javnog urbanog prostora.

Uz zadržavanje postojećih ulica planira se njihova rekonstrukcija i proširenje koridora u skladu s prometnim potrebama i mogućnostima prostora.

Koridori ulica osnovne ulične mreže, unutar kojih se formira puni profil ulica, određuju se u minimalnim širinama:

- za gradsku ulicu od 20,0 m do 40,0 m;
- za sabirnu ulicu od 15,0 m do 30,0 m;
- za pristupnu ulicu najmanje 10,0 m.

Građevna čestica ulice može biti i šira od površine planiranog koridora ulice, zbog prometno - tehničkih uvjeta kao što su: formiranje križanja, prilaza križanju, autobusnih ugibališta, posebnih traka za javni prijevoz, podzida, nasipa i sl. Raspored površina unutar profila ulice određuje se na temelju prometnih potreba i prostornih mogućnosti.

Širina jednog prometnog traka za gradske ulice iznosi 3,0 do 3,5 m, sabirne ulice 3,0 do 3,25 m, a za pristupne ulice 2,75 m do 3,0 m.

Iznimno, u izgrađenom dijelu s pretežno niskim i srednjim stambenim građevinama, širina ulice može biti u skladu s lokalnim uvjetima.

Uz novoplanirane ulice sadnja drvoreda obvezna je gdje god to prostorne mogućnosti dopuštaju.

Pješački pločnik novoplanirane ulice ima najmanju širinu 2,0 m, a u izgrađenim dijelovima, prema lokalnim uvjetima.

Neposredni kolni pristup na građevnu česticu je moguć sa sabirne i pristupne ulice, a ograničen sa gradske ulice i to isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležnih službi.

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

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

Pristup građevnoj čestici sa ulice, sa koje je takav pristup dopušten, može se planirati samo na mjestu koje zadovoljava uvjete preglednosti i sigurnosti odvijanja prometa u odnosu na postojeće križanje na način da se ne ugrožava rasplitanje prometnih tokova na privozu križanja.

Slijepa ulica dužine do 100 m ne mora imati okretište.

Križanja na dijelovima osnovne ulične mreže mogu biti denivelirana ako to zahtijevaju prometne potrebe a dopuštaju prostorne mogućnosti. Omogućava se gradnja novih križanja, pješačkih prijelaza i drugih elemenata ulice, a koji nisu ucrtani u grafičkom dijelu na izvodu iz GUP-a.

Gradske ulice, opskrbe sabirne i pristupne ulice i trgovi uređuju se u skladu s urbanim ambijentom, s drvoredom (ukoliko za to postoje prostorne mogućnosti), pješačkim pločnikom, javnom rasvjetom a bez ograda i drugih elemenata karakterističnih za ceste izvan naselja te sukladno mjerama za sprječavanje arhitektonskih barijera..

Osim ulične mreže te prometnih građevina i površina ucrtanih u grafičkom dijelu na izvodu iz GUP-a, omogućuje se gradnja i uređenje i drugih trgova, ulične mreže te prometnih građevina i površina.

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

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta određen je u odnosu na građevinsku bruto površinu BRP odgovarajućeg tipa građevine. 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, pri čemu se može odstupiti i od ograničenja visine podrumске etaže.

Na javnim parkiralištima potrebno je osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja za vozila osoba s teškoćama u kretanju, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 10 PM;

Na 4 PM obvezna je sadnja jednog stabla.

Gradnja parkirališta i garaža moguća je ispod javno- prometnih površina (križanja, ulica,..).

Uređenje javnog parkirališta je moguće uz gradske, sabirne i ostale ulice ovisno o lokalnim uvjetima (ovisno o potrebi za parkiranjem, raspoloživom prostoru, horizontalnoj i vertikalnoj preglednosti, prolazima za pješake, pristupu vatrogasnih vozila, hitne pomoći i sl): ako se grade uz kolnik gradske ulice moraju biti odijeljena razdjelnim otokom min. širine 1,0 m, uz sabirne ulice moraju biti uzdužna ili kosa, a uz ostale ulice mogu biti i okomita.

Unutar predmetnog obuhvata, u zoni A, GUP-om je utvrđena obveza izgradnje javne garaže unutar višenamjenske građevine kapaciteta minimalno 440 garažnih mjesta, u koje je uključen standard GUP-a za pojedine namjene kompleksa, dok je u zoni C utvrđena obveza izgradnje javne garaže unutar višenamjenske građevine kapaciteta minimalno 300 garažnih mjesta, u koje je također uključen standard GUP-a za pojedine namjene kompleksa.

NAMJENA	TIP GRAĐEVINE	MINIMALNI BROJ PARKIRALIŠNIH ILI GARAŽNIH MJESTA (PM) NA 100M ² BRP	
Ugostiteljstvo i turizam	Smještajne građevine iz skupine hotela: hotel do 3* hotel 4* hotel 5* i više	0,5 PM/smještajnoj jedinici	
		0,7 PM/smještajnoj jedinici	
		1,0 PM/smještajnoj jedinici	
	Samački hoteli, pansioni	1 PM/100 m ² , ili po smještanoj jedinici	
	Restoran, kavana i drugi sadržaji	4 PM/100 m ²	
Trgovina i komunalni sadržaji	Trgovina	4 PM/100 m ² prodajne površine	
	Tržnica	3 PM na 100 m ² prodajne površine	
	Skladišta	1 PM/100 m ²	
Poslovna i javna namjena	Agencije, poslovne (javni dio)	4 PM na 100 m ²	za površine manje od 100 m ² osigurati najmanje 2 PM
	Uredi i kancelarije	2 PM na 100 m ²	
Industrija i zanatstvo	Industrijske građevine	1 PM/100 m ²	
	Zanatske građevine	2 PM/100 m ²	
Kultura i obrazovanje	Dječji vrtići i jaslice	1 PM/100 m ²	
	Kina, kazalište, dvorane za javne skupove	1 PM na 100 m ²	
	Muzeji, galerije, biblioteke	1 PM na 100 m ²	
	Kongresne dvorane	1 PM na 100 m ²	

Gradskim ulicama, a dijelovi kojih se nalaze uz obuhvat predmetnog pojedinačnog zahvata, obvezan je promet linija javnog prijevoza. Linije javnog prijevoza mogu se osigurati i na sabirnoj i na ostalim ulicama, u skladu s potrebama i mogućnostima prostora. Na ulicama na kojima se planira odvijanje takvog prometa potrebno je osigurati tehničke elemente i opremu ulica (radijusi, semafori..). U skladu s rješenjem ulične mreže potrebno je izgraditi autobusna ugbališta, stajališta, eventualna okretišta. Autobusna stajališta mogu se graditi na svim ulicama na dionicama sa uzdužnim nagibom do 7%, a uz njih se moraju planirati uređeni pješački putovi i kolno pješačke ceste.

Za kretanje pješaka grade se i uređuju pješački putovi, pothodnici, nathodnici, stepeništa, prolazi i sl. Moguća je gradnja novih pothodnika i nathodnika ispod ili preko, gradske i drugih ulica ukoliko je to opravdano iz prometnih ili urbanističkih razloga. Planirane površine za kretanje pješaka (izvan kolnih ulica) ne smiju biti uže od 2 m. Glavni pješački pravci grade se u smjeru antičke centurijacije i uz njih se trebaju saditi drvoredi i uređivati pojasevi zelenila radi njenog očuvanja i naglašavanja.

TELEKOMUNIKACIJE

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

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.

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 (koje se neće smatrati izmjenom GUP-a) u pogledu rješenja objekata kanalizacije radi usklađenja s planovima i preciznijim geodetskim izmjerama, tehnološkim inovacijama i dostignućima.

ELEKTROOPSKRBA

GUP-om su utvrđeni koridori elektroenergetskih vodova i lokacije elektroenergetskih građevina. Eventualno potrebne trafostanice nižih naponskih razina definirati će se UPU-om ili postupkom izdavanja lokacijskih dozvola. Izgradnja manjih infrastrukturnih građevina (TS 10-20/0.4 kV) moguća je bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, kao i unutar zelenih površina, parkova i sl.

4. SMJERNICE ZA IZRADU RJEŠENJA

Cilj provedbe natječaja je dovršetak i oblikovanje dijela područja šireg centra grada koji čini pročelje Poljičke ceste – državne ceste i glavne gradske ulice, odnosno definiranje nastavka ulaza u grad sa sjeverne strane sadržajima primjerenim datosti lokacije. Zadatak je dovršiti započetu izgradnju tog dijela grada, uz fizionomijsku artikulaciju urbanog poteza. Ponuđeno rješenje treba svojim prostorno – funkcionalnim odrednicama omogućiti visoku kvalitetu u korištenju zaposlenicima poslovnih sadržaja, stanovnicima i korisnicima budućih sadržaja, a istovremeno treba voditi računa o ekonomičnosti i racionalnom korištenju zemljišta. Posebno je važno voditi računa o dostupnosti i provedivosti ponuđenog rješenja po etapama realizacije.

Oblikovanje te prostornu i funkcionalnu organizaciju potrebno je koncipirati vodeći računa o širem kontekstu (struktura gradskog prostora, prometna i komunalna infrastruktura), doprinosu slici grada (glavni pravci, veze, reperi u prostoru), potezu urbaniteta i definiranju uličnog pročelja, današnjim prostornim odnosima, obvezama iz GUP-a Splita, te elementima ovog Programa.

Prostorni značaj čitave natječajne lokacije unutar sustava prometnog pristupa centru grada i gradskoj luci nedvojben je i posebno istaknut. Također, znatna je izloženost lokacije u vizurama s mora. Imajući u vidu navedeno, na ovoj lokaciji karakter akcenta (pojedinačnog objekta) poželjan je i očekivan kao kontinuitet najvažnijih akcenata u zapadnom dijelu Poljičke ceste (visoki objekti Koteksa, dva stambena nebodera i visoki dijelovi stambenih ulica Splita 3).

Grad Split, Odsjek za prostorno planiranje i planiranje razvoja Grada, proveo je istraživanje mogućnosti smještaja visokog objekta u odnosu na opće kriterije za vrednovanje potencijalnih lokacija za smještaj visokih objekata na području Grada Splita (prostorni značaj i izloženost lokacije, karakter akcenta, namjenu objekta, izloženost vizurama s mora, doprinos razini urbanog standarda i usluge užeg i šireg prostora, doprinos slici grada i sl.) i u odnosu na odredbe GUP-a odnosno mogućnosti odstupanja od odredbi GUP-a. Navedeno istraživanje pokazalo je da je prijedlog izgradnje visokog objekta na lokaciji križanja Poljičke ceste i Velebitske ulice očekivan i prihvatljiv, te da bi njegovo oblikovanje trebalo biti predmetom odabira varijantnih rješenja odnosno rezultat urbanističko - arhitektonskog natječaja.

Sam zahvat je podijeljen u tri prostorne zone: A, B i C. Granice zona prikazane su u grafičkom dijelu Programa.

Zona A:

Zona A je zona jugozapadno od križanja Velebitske ulice i Poljičke ceste i zona je čiste poslovne namjene K površine je cca 11.000 m². Unutar ove zone od natjecatelja se očekuje formiranje sadržaja prodajno – trgovačkog centra sa svim potrebnim pratećim sadržajima prema programu investitora, te višenamjenske poslovno - garažne građevine, uz poštivanje kontinuiteta dominantnog postojećeg građevnog pravca koji čine izgrađene građevine u potezu Poljičke ceste. Obvezni građevni pravac za zonu A naznačen je u grafičkom dijelu Programa.

Program investitora uključuje prodajno - trgovački centar sa svim potrebnim sadržajima, koji, uključujući natkriveni dio gospodarskog dvorišta, ima ukupnu površinu cca 5.500 m², te natkriveni parking u posebnoj etaži, povezan eskalatorima dizalom i stepenicama sa prodajnom etažom, koja, ovisno rješenju, može biti ispod ili iznad prodajne etaže, s najmanjim dovoljnim brojem parkirališnih mjesta prema standardu GUP-a za pojedine namjene buduće izgradnje. Sukladno normativu iz GUP-a Splita, potreban broj parking mjesta za ovakvu namjenu definiran je kao 4PM/100 m² prodajne površine, 2PM/100 m² uredske površine, te 1PM/100 m² skladišne površine. Kako je, gospodarski, broj parkirnih mjesta prodajno - trgovačkog centra jedan od najvažnijih elemenata, od natjecatelja se očekuje da ostvare što veće vrijednosti, uz uvjet funkcionalnosti internog prometa. Prodajno - trgovački centar uključuje: prodajni prostor površine cca 2.900 m², koji mora biti iz jednog dijela sa jedinstvenom visinskom kotom, skladišni i pripremni prostor površine cca 900 m², administrativni prostor (uredi) površine cca 350 m², komercijalne poslovne prostore površine cca 150 m², prostor za povrat ambalaže površine cca 150 m², a ostali dio površine cca 550 m² otpada na komunikacije, sanitarije i pomoćne prostore. Svi navedeni prostori moraju biti povezani u jedinstvenu funkcionalno - tehnološku cjelinu i moraju biti na istoj etaži. Pripremni prostor mora biti orijentiran na prodajni prostor s jedne strane te na skladišni prostor s druge strane. Komercijalne poslovne jedinice moraju se nalaziti na putu kupaca prema prodajnom prostoru trgovačkog centra. Gospodarsko dvorište trgovačkog centra potrebno je projektirati na način da se preko dostavne rampe, koja mora biti 1.25 m viša od kote gospodarskog dvorišta, omogući istovremena dostava robe za dva kamiona do 40 t, te paralelni smještaj dva kontejnera za smeće. S obzirom da se dostava vrši preko stražnjeg dijela kamiona, u prostoru za manipulaciju gospodarskog dvorišta potrebno je predvidjeti dovoljno mjesta za okretanje kamiona. Minimalni radijus zaokretanja za ovu vrstu dostave je 12.5 m. Zbog zaštite od buke potrebno je dio gospodarskog dvorišta u površini od cca 500 m² natkriti. Svi navedeni sadržaji trgovačkog centra, prema programu investitora, moraju biti smješteni unutar jednog objekta. Sve iskazane potrebe parkiranja, namijenjene planiranoj građevini, obvezno smjestiti unutar granica građevne čestice građevine. Svijetla visina natkrivenog parkinga je od 3 do 5 m. Svijetla visina prodajnog prostora trgovačkog centra je od 5 do 8 m. Ukupna visina trgovačkog centra je od 8 do 13 m. Zbog pada terena, visina prodajnog centra u najvišoj točki u odnosu na okolni teren je maksimalno 16 m. Klima komore koje, ovisno o rješenju, mogu biti smještene na krovu građevine, ne računaju se u tu visinu.

Zbog unutarnje funkcionalnosti i preglednosti, u prvom redu prodajnog prostora, a time i cijelog trgovačkog centra, potrebno je predvidjeti konstruktivni sistem s maksimalnim rasponima odnosno s minimalnim brojem vertikalnih konstruktivnih elemenata, koji svojim položajem ne smiju smetati funkcioniranju trgovačkog centra. Zbog tipologije gradnje i ekonomičnosti poželjan je što veći udio prefabriciranih konstruktivnih elemenata.

Posebnu pažnju treba posvetiti ekonomičnosti i racionalnosti u korištenju prostora trgovačkog centra i racionalnom korištenju zemljišta.

Obvezni udio zelenila na građevnoj čestici je 10% , u koji se uračunavaju i zelene površine na završnim etažama građevina u razini Poljičke ceste.

Prometni pristup kupaca trgovačkog centra, kao i dostavu (ulaz – izlaz) potrebno je predvidjeti na način da se vozilima kupaca trgovačkog centra i kamionskoj dostavi do 40 t omogući ulaz / izlaz iz / do najvećeg mogućeg broja smjerova. Pri tom valja voditi računa o postojećoj prometnoj regulaciji kao i o minimalnim radijusima zakretanja za kamionsku dostavu od 12.5 m. Kod visinskih razlika najveći dopušteni nagib za kamionsku dostavu je 6%, a za osobne automobile 10% , a poželjno je da budu i manji ukoliko je to moguće. Za očekivati je da će pristupne prometnice biti zajedničke za prodajno - trgovački centar, hotel i višenamjensku građevinu. U tom slučaju one poprimaju status javno prometne površine.

Kako je Poljička cesta državna cesta D/410 , osnovni elementi , mjesto i način priključka definirani su prethodnom suglasnosti na izgradnju kolnog priključka na državnoj cesti D/410 Klasa:340-09/14-12/16 Ur broj:345-556/508-14-2 od 23.12.2014.g. Hrvatskih cesta, te je označeno u grafičkom dijelu programa. Kako je razvidno iz iste, udaljenost građevine od Poljičke ceste iznosi 1.6 m od granice isplitajnog traka prema Poljičkoj cesti.

Opskrba trgovačkog centra se vrši putem servisne prometnice koja vodi do gospodarskog dvorišta, a koja će se, ovisno o rješenju, formirati unutar same građevne čestice trgovačkog centra.

U preostalom dijelu zone A predviđa se izgradnja višenamjenske poslovno - garažne građevine uredske namjene. Program izgradnje temelji se na elementima i prostornim pokazateljima za građevnu česticu definiranim GUP-om Splita za poslovnu namjenu K.

Garažu treba organizirati u podzemnim i eventualno u nižim nadzemnim etažama. Minimalna svijetla visina etaža garaže 2.20 m. U prizemlju ili na prvoj nadzemnoj etaži građevine planirati administrativne sadržaje (repcija i sl.), a na katovima organizirati uredski dio, vodeći računa o fleksibilnosti prostora. Minimalna svijetla visina etaža poslovne namjene je 3.2 m.

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

Sukladno normativu iz GUP-a Splita, potreban broj parking mjesta za ovakvu namjenu definiran je kao 2PM/100 m².

Obvezni udio zelenila na građevnoj čestici je 10%, u koji se računavaju i zelene površine na završnim etažama građevina u razini Poljičke ceste.

Tipologija ovakvih objekata zahtjeva fleksibilnost i prilagodljivost, kako tržištu iznajmljivanja prostora, tako i lokalnim uvjetima, uz uvjet neovisne funkcionalnosti pojedinih uredskih dijelova.

Kako je trgovački centar prvenstveno objekt horizontalne funkcionalnosti , a u zoni B se očekuje visoki volumen i snažan prostorni akcent primjeren križanju Poljičke i Velebitske ulice, te uzimajući u obzir broj potrebnih parkirnih mjesta u javnom režimu korištenja, od natjecatelja se ne očekuje vertikalno dominantna građevina , već prostorno uravnoteženje novoplanirane poslovne i postojeće gradnje stambenih objekata naselja Križine.

S obzirom da na svom jugoistočnom dijelu zona A neposredno graniči s postojećom stambenom izgradnjom potrebno je, u cijeloj dužini, predvidjeti pješački koridor u javnom režimu korištenja. Položaj pješačkog koridora prikazan je u grafičkom dijelu programa.

Prostorni pokazatelji:

- | | |
|--|----------------------------|
| - površina zone: | cca 11.500 m ² |
| - maksimalna bruto razvijena površina trgovačkog centra: | cca 12. 000 m ² |

- maksimalna bruto razvijena površina višenamjenskog objekta: cca 20. 000 m²

Zona B:

Zona B je zona neposredno uz križanje Velebitske ulice i Poljičke ceste, sa zapadne strane. Zona B GUP-om Splita definirana je dijelom kao zona poslovne namjene K, a dijelom kao javno – prometna površina. Namjena utvrđena važećim GUP-om rezultat je ondašnjeg promišljanja i nakana da se na tom dijelu križanja dogodi podzemno povezivanje dvaju gradskih kvartova, Križina i Mertojaka, i novoplaniranih sadržaja unutar Pojedinačnog zahvata, a vođena je činjenicom da je za gradnju s obje strane križanja bio zainteresiran isti investitor. Iz tog razloga je koridor Velebitske ulice na dijelu kojeg obuhvaća Pojedinačni zahvat proširen. Međutim, u međuvremenu su se vlasnički odnosi promijenili, te se u daljnjim analizama i promišljanjima prostora napustila ideja o podzemnom povezivanju. Kako Velebitska ulica ima točno utvrđenu građevnu česticu, te kako ni Grad ni zainteresirani investitor nemaju ni interesa ni financijskih mogućnosti denivelirati križanje, tako je površina zone B, većim dijelom, nastala pripajanjem dijela javno prometne površine uz česticu Velebitske ulice, a sve sukladno odredbi GUP-a Splita kojom se, nakon zasnivanja građevne čestice ulice, preostali prostor priključuje susjednoj planiranoj namjeni.

Na taj način je zona B definirana također kao zona poslovne namjene K. Površina zone je cca 2.300 m². Unutar ove zone, na parceli od cca 1.000 m², od natjecatelja se očekuje smještanje visokog objekta ugostiteljsko – turističke namjene, hotela s četiri zvjezdice, sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

Program izgradnje temelji se na elementima i prostornim pokazateljima za građevnu česticu definiranim GUP-om Splita za poslovnu namjenu – K, 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 i 33/14).

Garažu organizirati u podzemnim etažama građevine. Ovisno o rješenju, u prvoj podrumskoj i/ili suterenskoj etaži moguće je organizirati potrebne servisne i pomoćne sadržaje kao što su spremišta, praonice, i sl. kojima se koristi osoblje. U prizemlju građevine planirati administrativne sadržaje (repcija, uredi i sl.), pomoćne sadržaje (kuhinja i dr.), te sadržaje za goste koji uključuju ulazni hall, lobi / aperitiv bar, a la carte restoran,... Na katovima organizirati smještajni dio, vodeći računa o tome da što veći broj smještajnih jedinica ima kvalitetan pogled.

U odnosu na planiranu kategorizaciju i bruto površinu koju je planirano ostvariti na predmetnoj čestici, potrebno je ostvariti smještajni kapacitet od cca 250 soba i cca 50 apartmana. Sukladno važećem Pravilniku, potrebno je dimenzionirati i opremiti sobe i apartmane, kao i predvidjeti sve obvezne sadržaje i usluge:

- ulaz u hotel
- recepcija
- dimenzioniranje vertikalnih i horizontalnih komunikacija, dizala
- kuhinja

- blagovaonica
- caffe bar
- sanitarni čvorovi
- prodaja tiska.

Unutar hotela potrebno je planirati i druge sadržaje za goste koji će doprinijeti cjelogodišnjoj aktivnosti hotela. Mogući sadržaji su:

- kongresni sadržaji cca 2000m²
- ugostiteljski sadržaji cca 850 m²
- wellness/fitness/spa zona cca 2000 m²

U skladu s predviđenim dodatnim sadržajima i adekvatnim uređenjem, opremom i uređajima te dodatnim uslugama koje se pružaju mogu se utvrditi posebni standardi za hotel (ali najviše četiri) kao:

- business (poslovni)
- meetings (za sastanke)
- congress (kongresni)
- health & fitness (zdravlje & fitness).

Uvjeti za posebne standarde su definirani za svaki standard posebno Pravilnikom pa je potrebno istražiti što je moguće ostvariti unutar odabranog prostornog koncepta:

BUSINESS (poslovni):

- potrebna soba za sastanke 30m² i 10% smještajnih jedinica s malim uredskim prostorom u kojem je moguće održati sastanak 3-4 osobe
- prateći sadržaji (gardreoba, sanitarije)

MEETINGS (za sastanke)

- prostorija za sastanke kapaciteta broj sjedećih mjesta min. 40% od ukupnog broja kreveta u hotelu
- min. 2 dodatne sobe za sastanke površine min. 20m²
- recepcija za potrebe sastanka
- prateći sadržaji (gardreoba, sanitarije)
- ugostiteljski sadržaji na raspolaganju (caffe bar i restoran)

CONGRESS (kongresni)

- dvorana za sastanke kapaciteta min. 250 ljudi

- prostorija za sastanke kapaciteta broj sjedećih mjesta min. 40% od ukupnog broja sjedećih mjesta u dvorani za sastanke (min. 30m²)
- min. 2 dodatne sobe za sastanke min. 20m²
- recepcija za potrebe konferencija
- prateći sadržaji (garderoba, sanitarije)
- ugostiteljski sadržaji na raspolaganju (caffè bar i restoran)

HEALTH & FITNESS (zdravlje & fitness)

posebne prostorije namijenjene „zdravlju i fitnessu“:

- bazen u zatvorenom grijanom prostoru sa sanitarijama
- prostorija za fitness (s min. 5 sprava)
- sauna ili turska kupelj
- prateći sadržaji (garderoba, sanitarije s tuševima i zahodima zasebno za muškarce i žene)
- prostorije za suhu i podvodnu masažu (jacuzzi i sl.)
- pružanje usluge prehrane

WELLNESS

- veličina wellnessa min. 3m² po osobi u smještajnom dijelu hotela, uključujući sve zatvorene i otvorene prostore wellnessa
 1. prostor prijema
 - recepcija (odmor, pult, čiti servis, voditelj wellnessa, prodaja preparata)
 - ženske i muške garderobe
 - sanitarije
 - nečisti servis
 - garderobe, tuševi i sanitarije za osoblje
 - tehnička soba za upravljanje
 - SOS sauna
 2. prostori za tretmane i beauty
 - za wellness površine veće od 1500m² min. 10 individualnih tretman prostora
 - masaže,
 - razne tradicionalne i istočnjačke masaže i tehnike,
 - kupke i podvodne masaže
 - medicinske terapije i usluge sukladno opredjeljenju wellnessa - porgarmi rehabilitacije, fiziklanih i dr. terapija
 3. prostori suhog i mokrog dijela wellnessa
 - wellnessi zatvorenih prostora veći od 1500m² min. 4 vrste sauna

- suhe i parne saune
 - mokri dio wellnessa:
 - min. 1 profesionalni tehnološki - filtracijski whirlpool kapaciteta 5 osoba
 - mali bazen s hladnom vodom ili knaipp bazeni za noge
 - prostori za opuštanje - relax min. kapaciteta istovjetnog ukupnom zbroju mjesta u svim saunama
 - sanitarni čvor i garderobe
4. zatvoreni (i otvoreni) bazeni
 - temp. vode min. 25-32°C
 - rekreacijski zatvoreni bazen min. vodene površine 70m²
 - prateći sadržaji
 5. fitness, prostori za vježbe i holističke programe
 - min. 10 pojedinačnih sprava
 - manja dvorana za holističke programe, vježbanje i li skupnu terapiju kapaciteta min. 12 osoba
 6. wellness oprema u smještajnoj jedinici – sobi
 - uputstva, prospekti, ogrtači, papuče
 7. prehrana u wellness hotelu
 - wellness kutak u sklopu doručka

Kongresni sadržaji se mogu organizirati u zoni cca 2000m². Trebalo bi osigurati kongresnu dvoranu kapaciteta min. 250 osoba i dodatnu dvoranu kapaciteta min. 100 osoba. Sve ostalo prema uvjetima za standard.

Ugostiteljski sadržaji zajednički su za hotel i kongresni centar i predviđaju se u zoni od cca 850m².

Obuhvaćaju uslužni dio i radni dio, svaki sa svojim pratećim sadržajima. Za hotel je svakako potrebno ostvariti obvezni dio ugostiteljskih sadržaja.

Ugostiteljski sadržaji kapacitirani su na cca 300 osoba.

1. kuhinja i prateći sadržaji cca 250 m²
2. caffe bar, restoran cca 600 m²

Wellness/fitness/spa zona predviđena je u površini cca 2000 m², a projektiranje bi trebalo uskladiti s uvjetima za standard.

Bitno je napomenuti da su površine pojedinih zona informativnog karaktera i služe kao usmjerenje, ali nisu obvezujuće. Natjecateljima se ostavlja mogućnost da u skladu s prostornim konceptom prilagode pojedine sadržaje. Također, nije nužno da se ispune svi uvjeti za utvrđivanje posebnog standarda, ali smatrat će se prednošću.

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

Sve iskazane potrebe parkiranja namijenjene planiranoj građevini obvezno smjestiti unutar granica građevne čestice građevine. Sukladno normativu iz GUP-a Splita, potreban broj parking mjesta definiran je kao 0.7 PM na jednu smještajnu jedinicu – sobu, a za apartman 1 PM na jednu smještajnu jedinicu.

Potrebno je osigurati pristup turističkih autobusa pri čemu valja voditi računa o radijusima zaokretanja za ovu vrstu vozila.

Priključenje planiranih sadržaja na prometnu mrežu ostvaruje se s Velebitske ulice. Ovaj priključak potrebno je smjestiti na dovoljnoj udaljenosti od križanja sa Poljičkom cestom.

Obvezni udio zelenila na građevnoj čestici je 10%, u koji se uračunavaju i zelene površine na završnim etažama građevina u razini Poljičke ceste.

Prostorni pokazatelji za zonu:

- površina zone:	cca 2.300 m ²
- maksimalna bruto razvijena površina hotela:	cca 24.000 m ²

Unutar granica obuhvata Pojedinačnog zahvata P11, na području zapadno od križanja Velebitske ulice i Poljičke ceste, sukladno obvezi iz GUP-a Splita potrebno je planirati javnu garažu kapaciteta minimalno 440 garažnih mjesta, u koji broj mjesta je uključen standard GUP-a za pojedine namjene koje su planirane u zonama A i B. S obzirom da se unutar obuhvata planira trgovački centar ,višenamjenska građevina i hotel, a kako je trgovački centar sadržaj za koji se očekuje popunjenost parkirališnih mjesta tijekom cijelog dana, prema programu investitora, unutar zone je potrebno osigurati 440 parkirališnih mjesta, u koja mjesta se ne uračunavaju kapaciteti trgovačkog centra. Nedostajuća parkirališna mjesta potrebno je osigurati van građevne čestice trgovačkog centra, a za što postoje prostorne mogućnosti unutar granica građevne čestice višenamjenskog objekta u zoni A, te u zoni B.

Zona C:

Zona C je zona anketnog dijela Natječaja, zona istočno od križanja Velebitske ulice i Poljičke ceste. Kako trenutno ne postoji program sadržaja za realizaciju na predmetnoj lokaciji, tako se za ovu fazu natječaja pretpostavlja poslovna (uredska i sl.) odnosno ugostiteljsko – turistička namjena (poslovni gradski hotel i sl.), a kako se od izgradnje na ovoj lokaciji očekuje doprinos razini urbanog standarda i usluge užeg i šireg prostora, planirani sadržaji moraju uključiti i čitav set djelatnosti orijentiranih na stanovnike ovog odnosno šireg gradskog prostora. U tom smislu očekuje se da sadržaji prizemnog dijela i eventualnog / ih aneksa sadržavaju programe korištenja autonomnog poslovnog sklopa, ali i javne sadržaje potrebne ovom dijelu grada. Iz svega navedenog proizlazi da je na

predmetnoj lokaciji potrebno organizirati sklop sadržaja čiji je prizemni dio u kontaktu sa okolnim prostorom, s volumenima koji korespondiraju s postojećim volumenima stambenog naselja Mertojak s jedne strane te volumenima višestambenih objekata stambenog naselja Križine s druge strane. Očekuje se prostorna provjera u odnosu na pokazatelje koji proizlaze iz GUP-a Splita. Svi postojeći objekti unutar zone C predviđeni su za uklanjanje.

Za ovaj dio lokacije se kao rezultat natječaja očekuje prvenstveno definiranje prikladnih volumena i prostornih pokazatelja prihvatljivih za prostor ,te prometnog rješenje za priključak na postojeću cestovnu mrežu, koji će Gradu Splitu poslužili kao analiza i istraživanje mogućnosti prostornog uređenja predmetnog područja.

Kako Velebitska ulica ima točno utvrđenu građevnu česticu, te kako ni Grad ni zainteresirani investitor za zonu A i B nemaju ni interesa ni financijskih mogućnosti denivelirati križanje, u površinu zone C, ulazi i dio javno prometne površine uz česticu Velebitske ulice, a sve sukladno odredbi GUP-a Splita kojom se, nakon zasnivanja građevne čestice ulice, preostali prostor priključuje susjednoj planiranoj namjeni.

Unutar obuhvata zone C potrebno je planirati i javnu garažu unutar višenamjenske građevine kapaciteta minimalno 300 garažnih mjesta, u koji broj je uključen standard GUP-a za pojedine planirane namjene.

Prostorni pokazatelji lokacije temeljeni na GUP-u Splita:

- površina zone:	cca 12 200 m ²
- maksimalna bruto razvijena površina:	cca 100.000 m ²

Za zone A i B 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. Nove građevine 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 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 korištenja s aspekta zaštite od buke.

Prilikom izrade rješenja potrebno se pridržavati odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), Zakona o gradnji (NN 153/13) te Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13), a prilikom projektiranja građevina unutar zone A i zone B i propisa koji definiraju gradnju traženih sadržaja.

II GRAFIČKI DIO

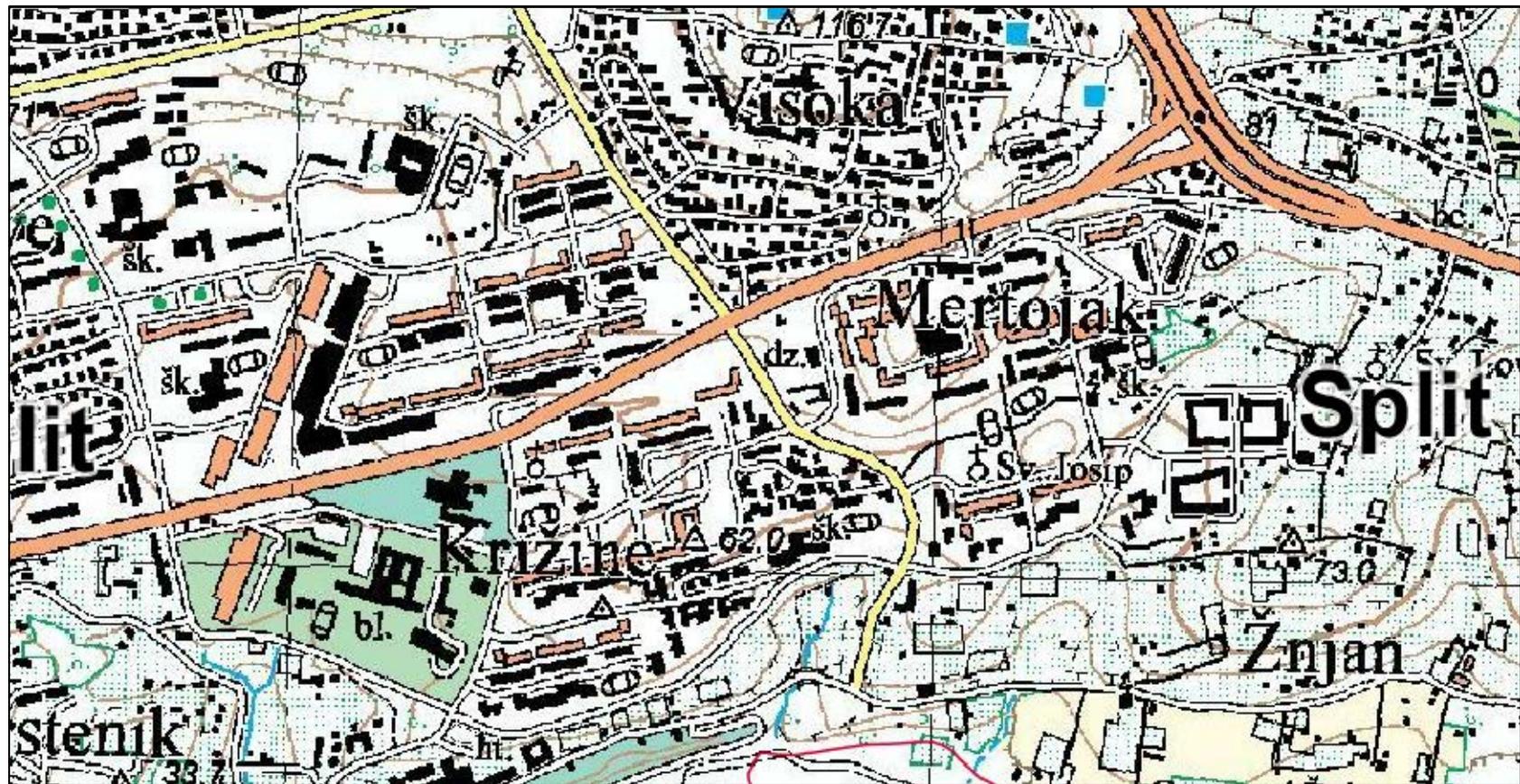
ORTOFOTO SNIMAK ŠIREG PODRUČJA

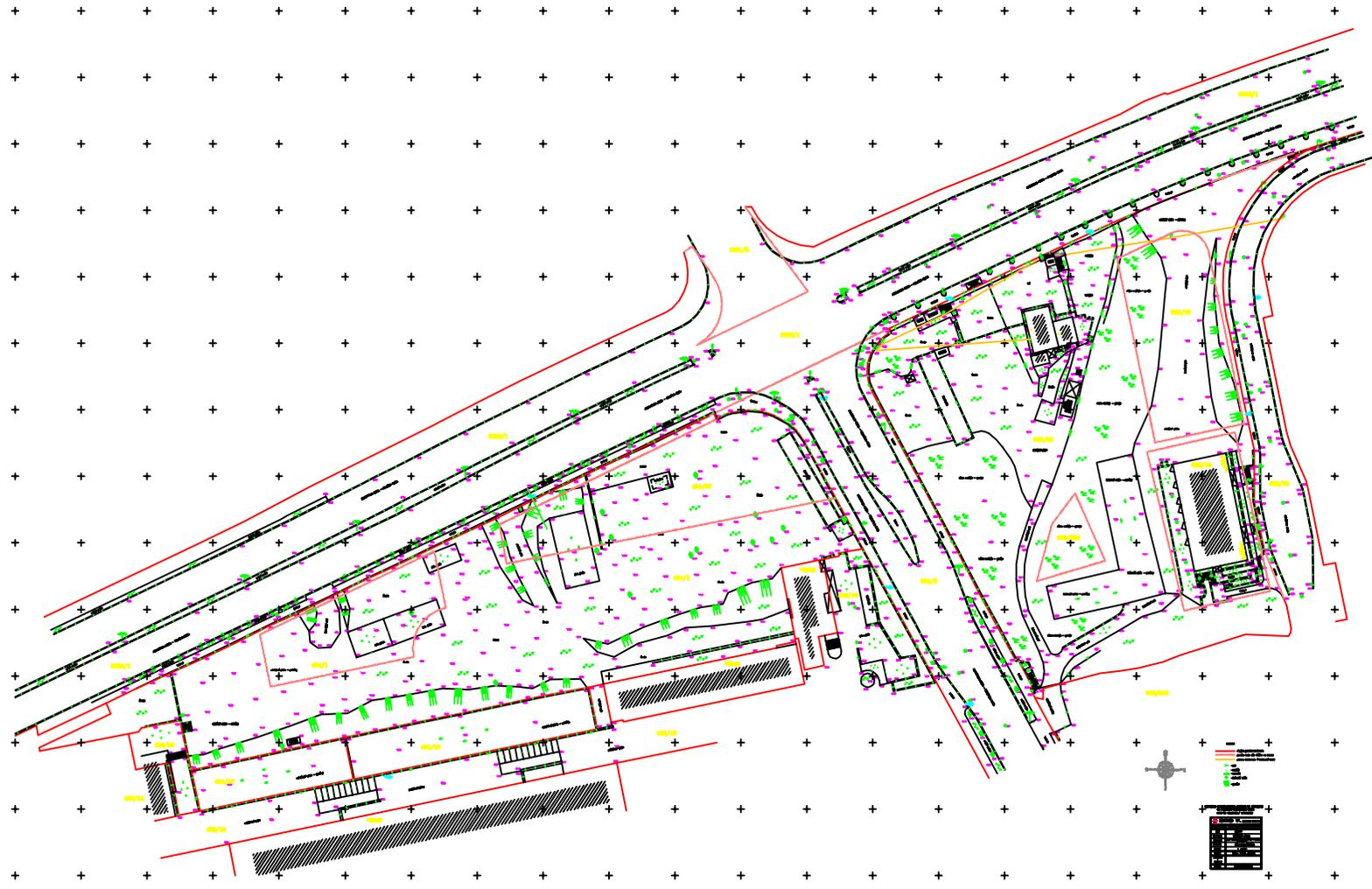


ORTOFOTO SNIMAK PREDMETNOG PODRUČJA S GRANICOM OBUHVATA M 1:2000



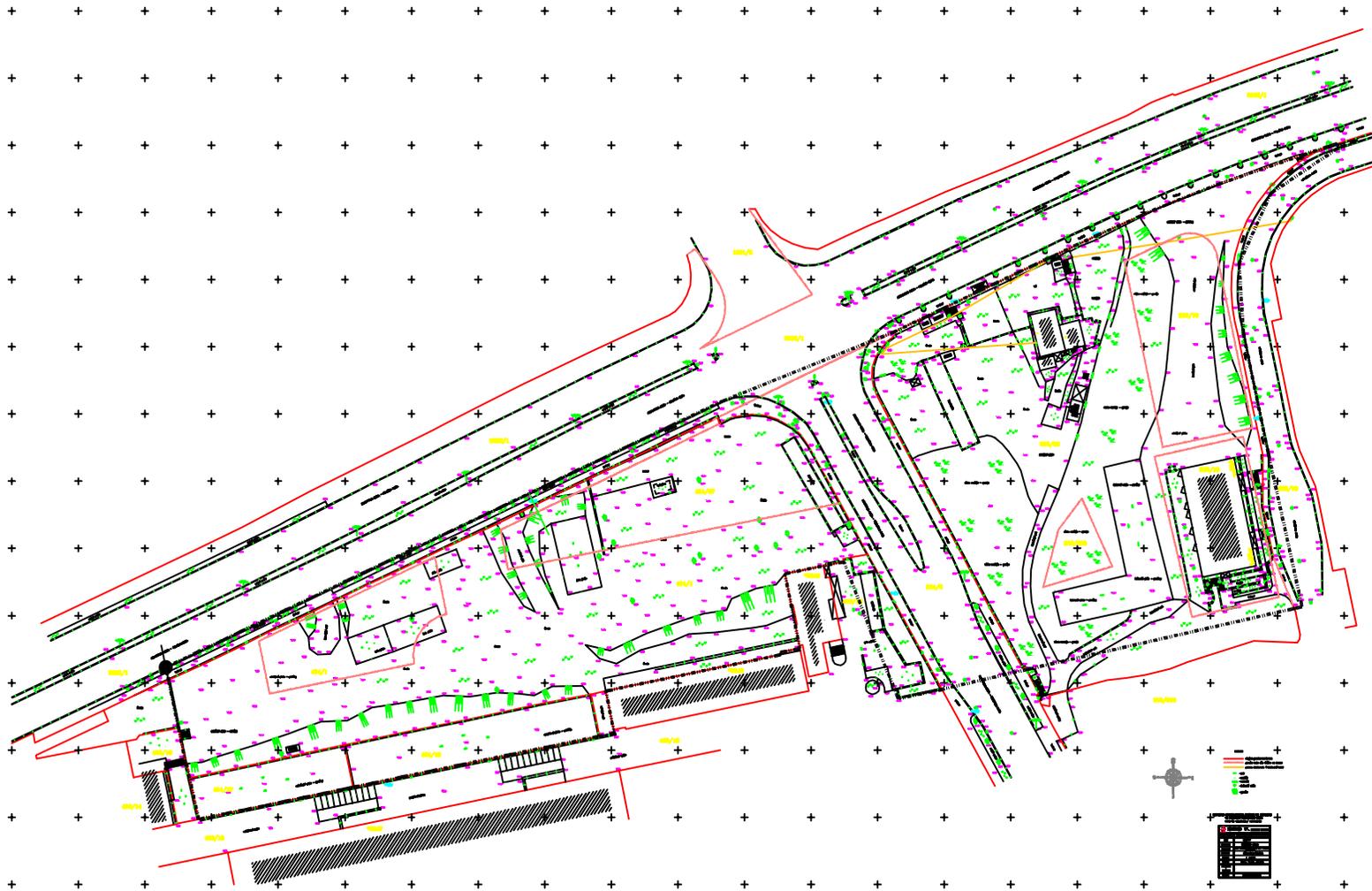


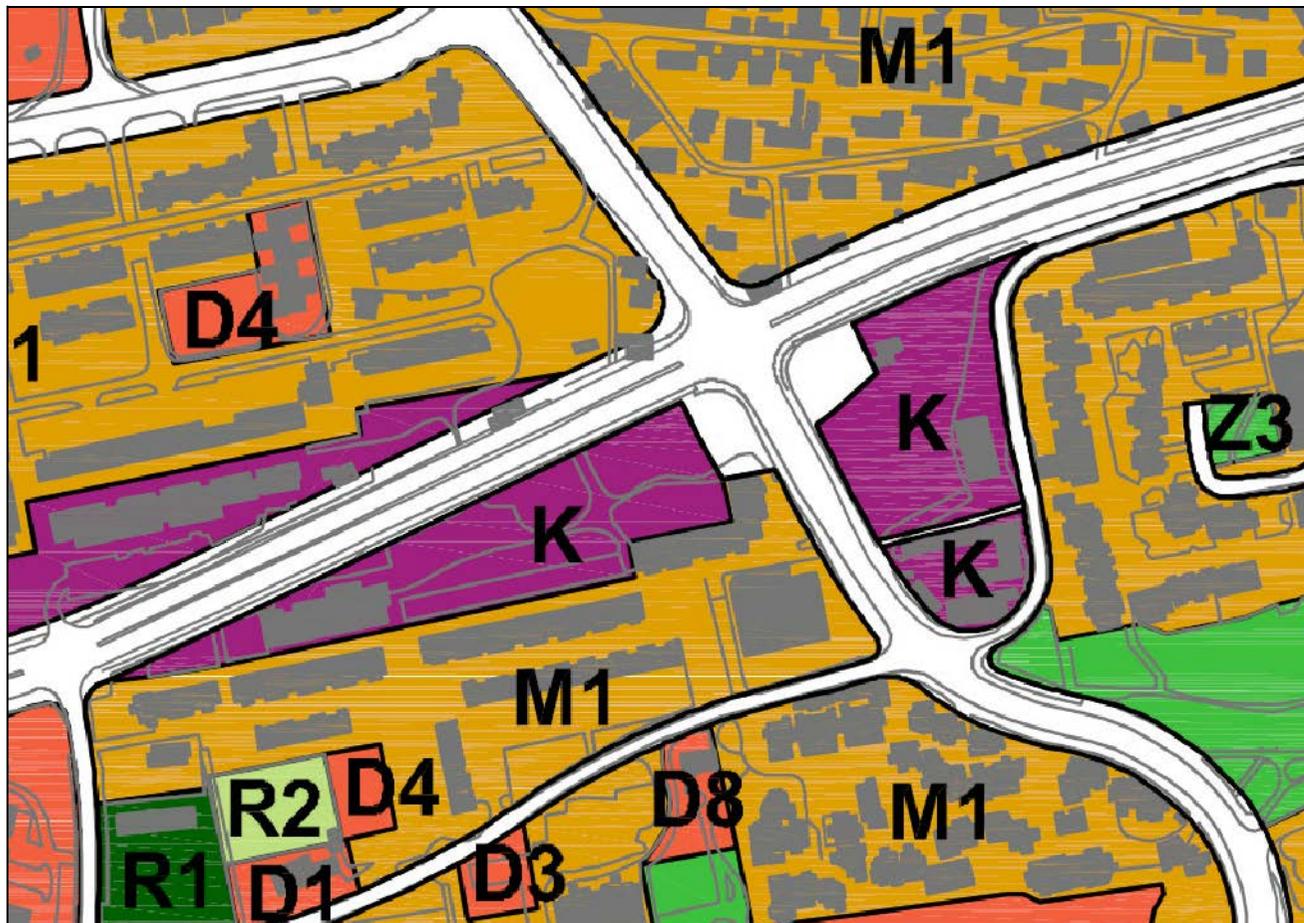




TOPOGRAFSKO - KATASTARSKA PODLOGA S GRANICOM OBUHVATA M 1:2000

----- GRANICA OBUHVATA POJEDINAČNOG ZAHVATA P11





LEGENDA:

	mješovita namjena M M1 - pretežito stambena , M2 - stambena i poslovna , M3 - stanovanje i turizam
	javna i društvena namjena D D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi, D7 - kultura, D8 - vjerska
	poslovna namjena K K3 - komunalno servisna, K4 - rasadnici
	športsko rekreacijska namjena R R1 - športski centar
	R2 - rekreacija
	javne zelene površine Z1 - javni park, Z3 - uređeno zelenilo (odmorište) Z4 - spomen-park



LEGENDA:



javna i društvena namjena D

- D1 - upravna,
- D2 - socijalna,
- D3 - zdravstvena,
- D4 - predškolska,
- D5 - školska,
- D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi,
- D7 - kultura,
- D8 - vjerska



poslovna namjena K

- K3 - komunalno servisna,
- K4 - rasadnici



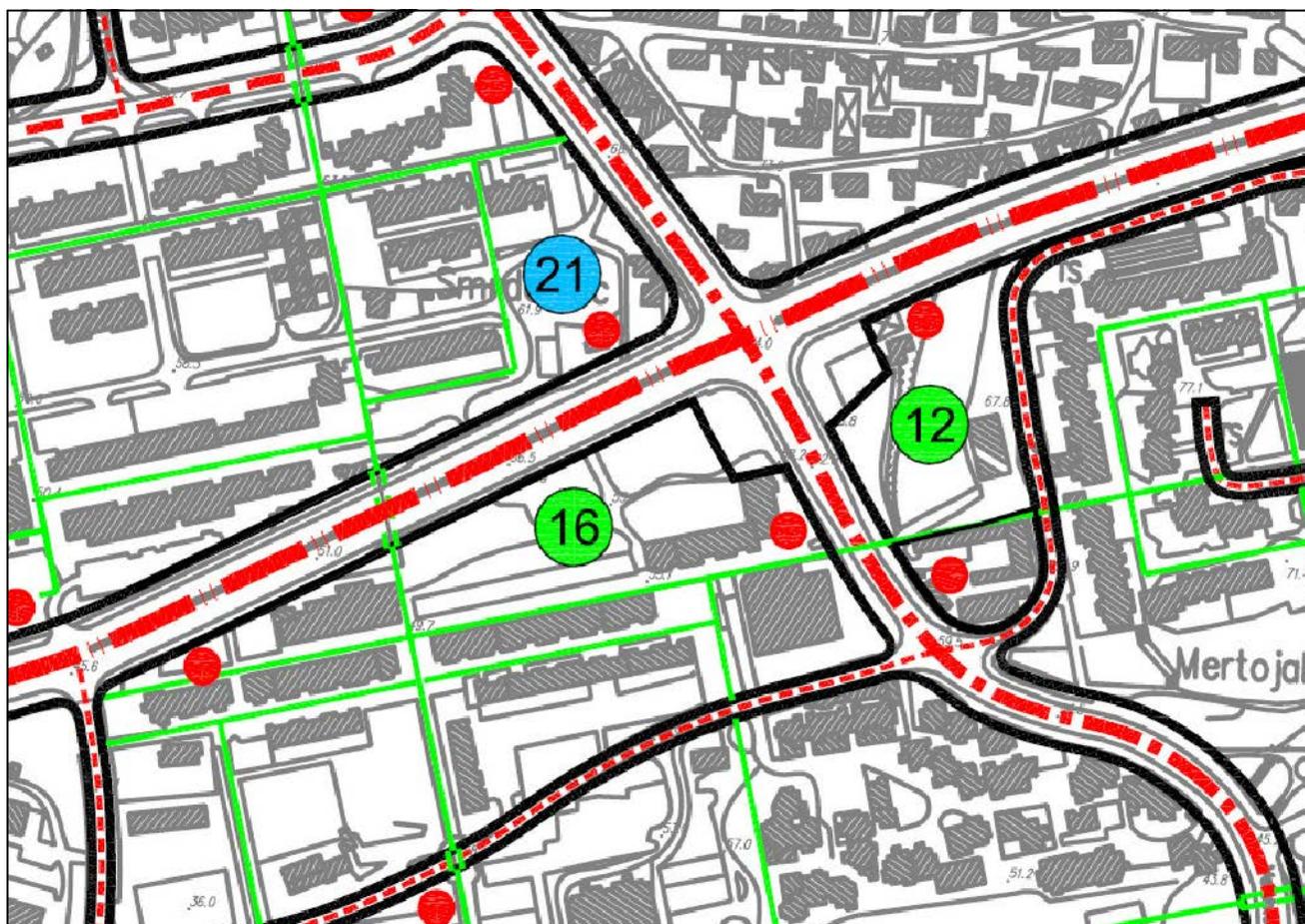
športsko rekreacijska namjena R

- R1 - športski centar



- R2 - rekreacija

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA
3a. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Promet M 1:4000

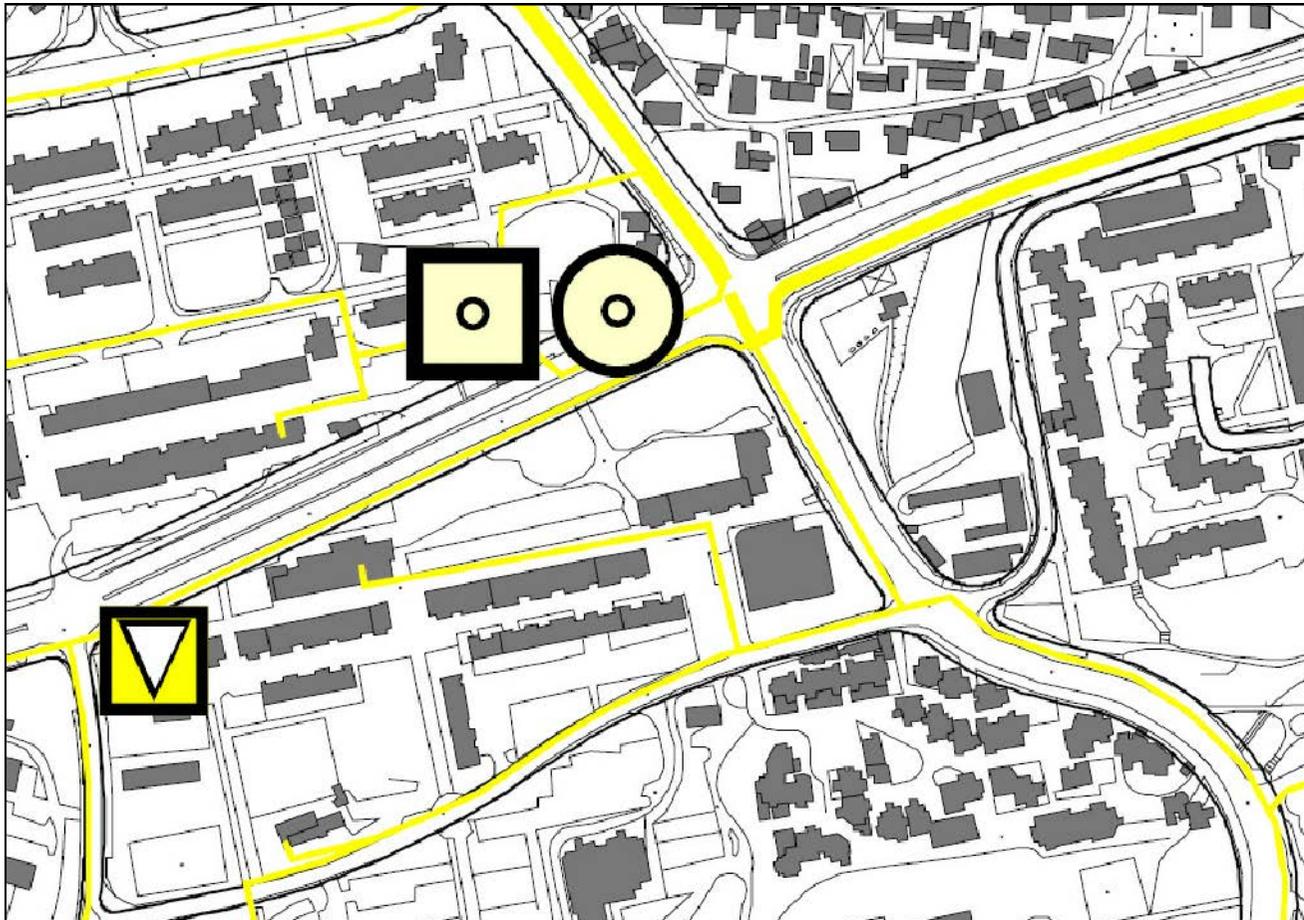


LEGENDA:

Cestovni promet

- glavna gradska ulica
- gradska ulica
- sabirna ulica
- ostale ulice

- | postojeće | planirano | |
|-----------|-----------|--|
| | | glavni pješački pravci |
| | | stajalište autobusa |
| | | javne garaže-višenamjenske građevine |
| | | javne garaže-ispod/iznad postojećih parkirališta, javno-prometnih površina, igrališta, neuređenih i zelenih površina |



LEGENDA:

Pošta



jedinica poštanske mreže

Javne telekomunikacije

Telefonska mreža - komutacijski
čvorovi u nepokretnoj mreži



tandem-tranzitna centrala



područna centrala

Vodovi i kanali

TK

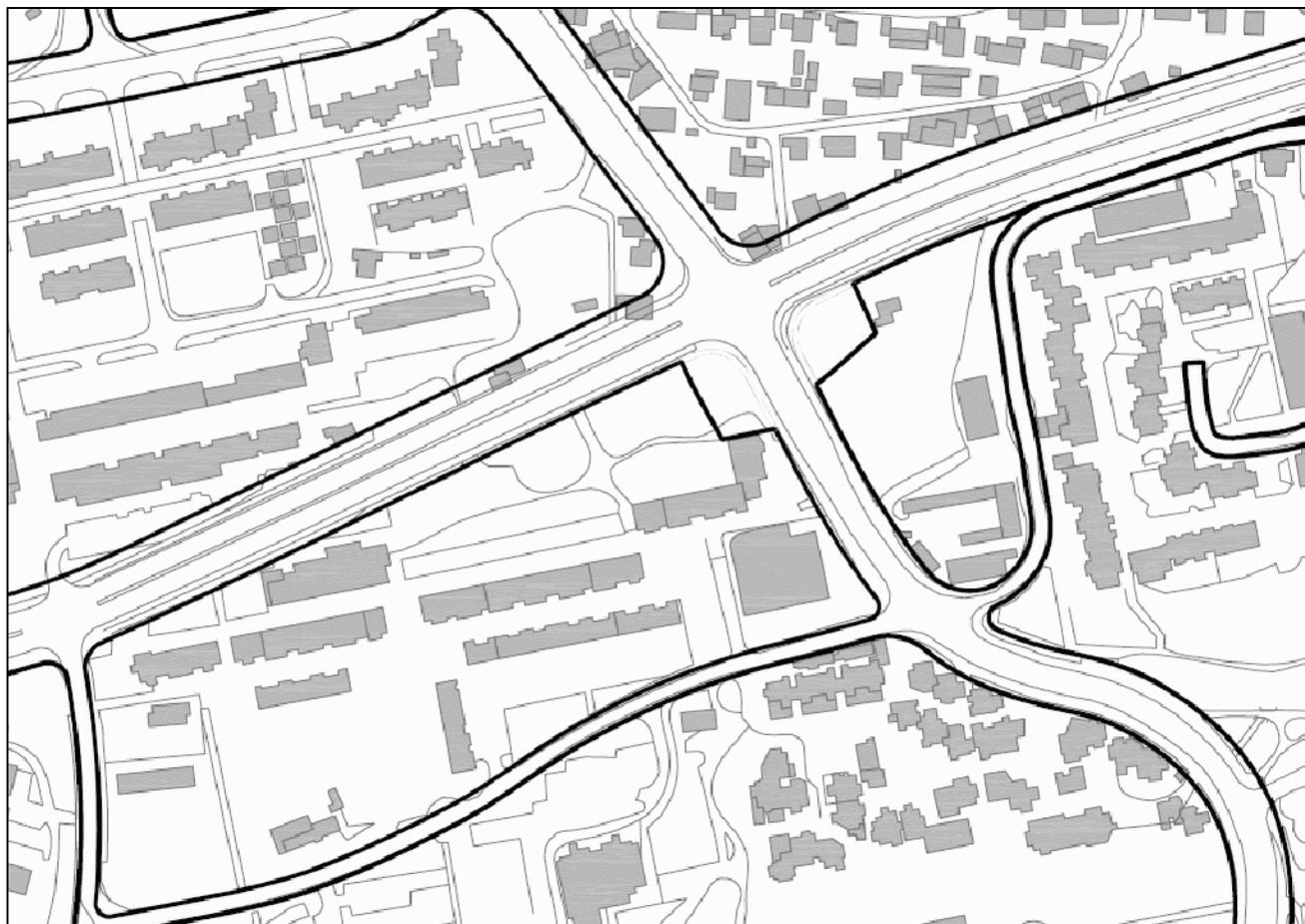


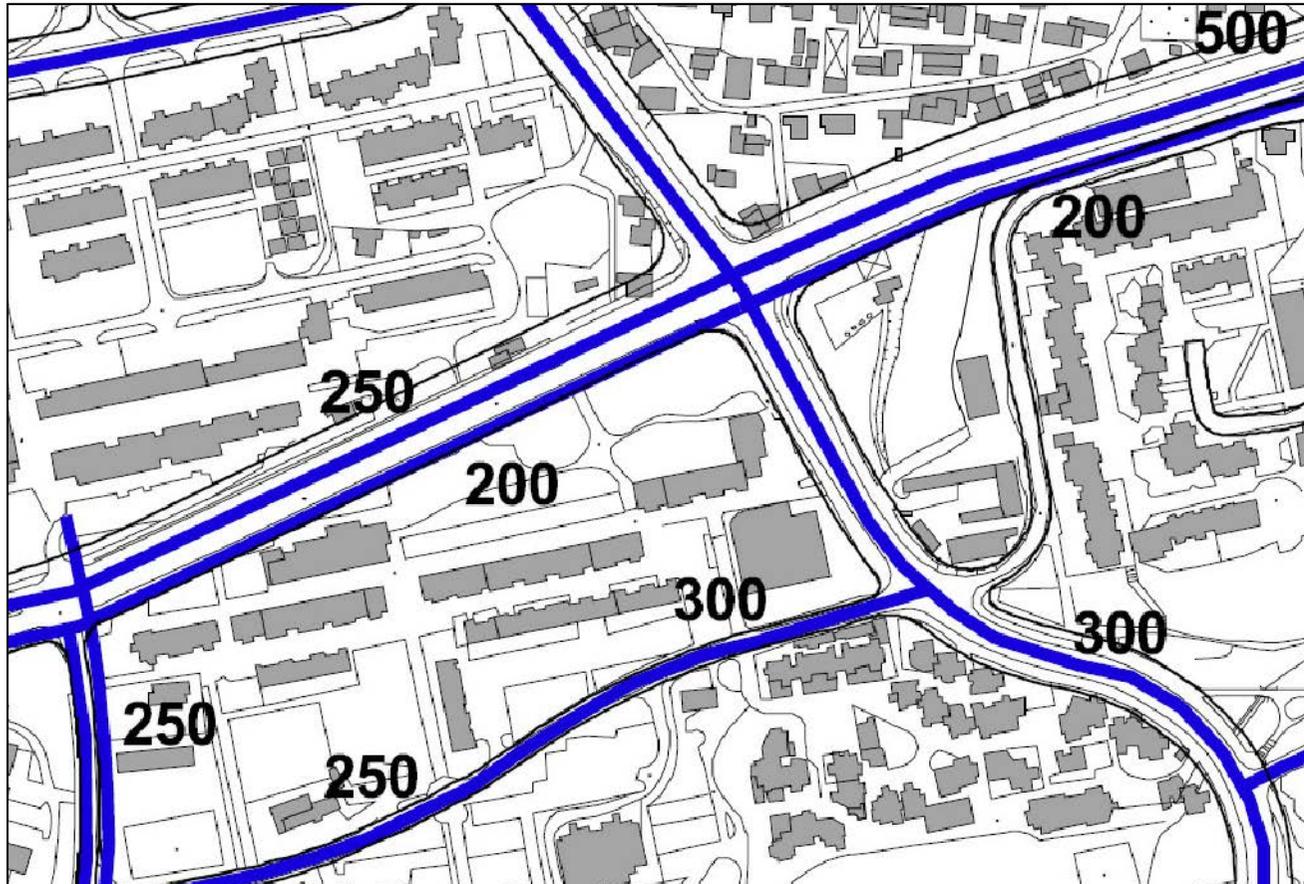
magistralni

TK



korisnički i spojni





LEGENDA:

VODOOPSKRBNI SUSTAV

— postojeći vodoopskrbni cjevovod

3e. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav - Odvodnja otpadnih voda M 1:4000



LEGENDA:

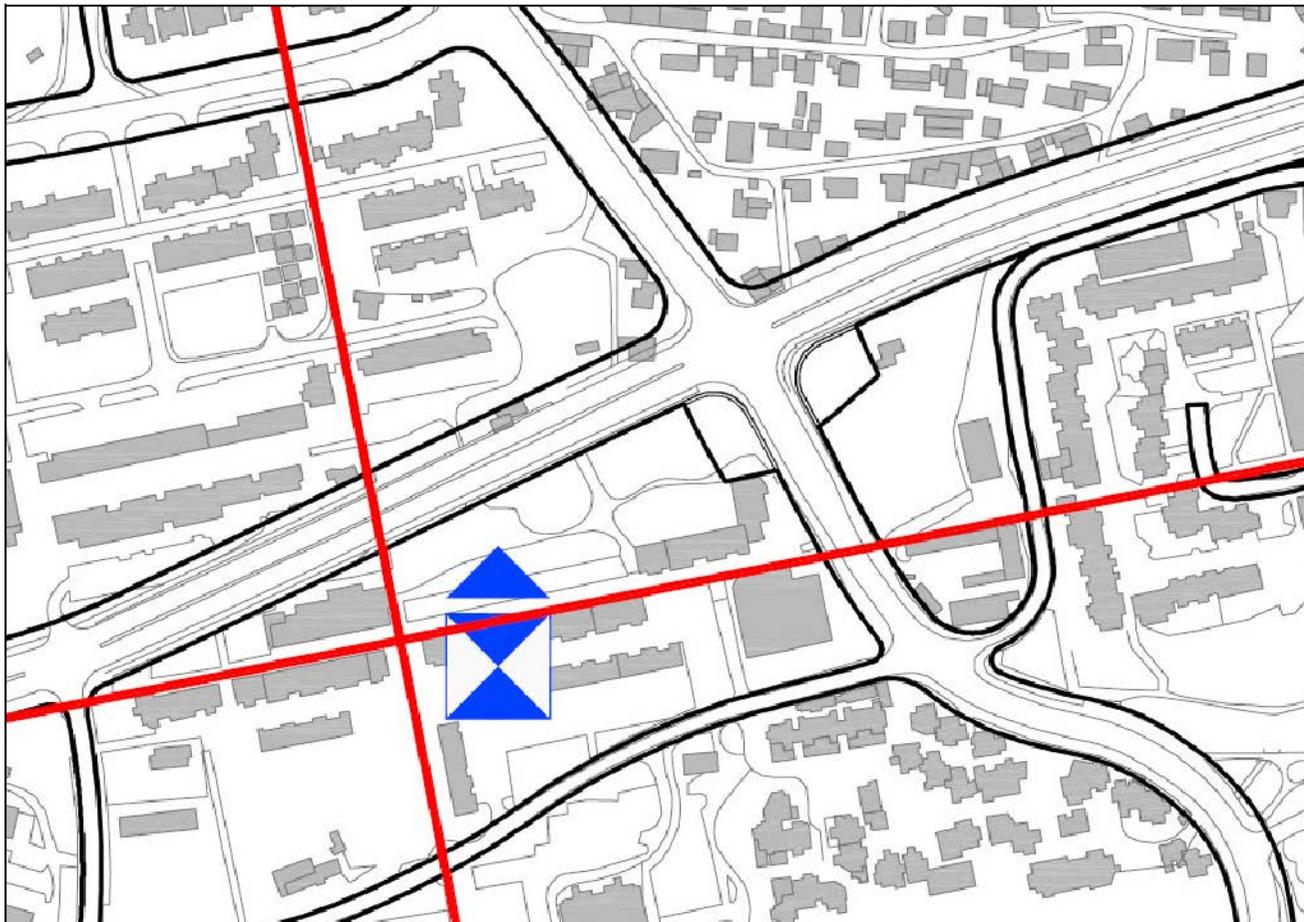
Mješoviti sistem kanalizacije

— mješoviti sistem kanala (postojeći)

Oborinska kanalizacija

— postojeća

- - - planirana



LEGENDA:

Povljesni sklop I građevina



antička centurijacija



graditeljski sklop



LEGENDA:

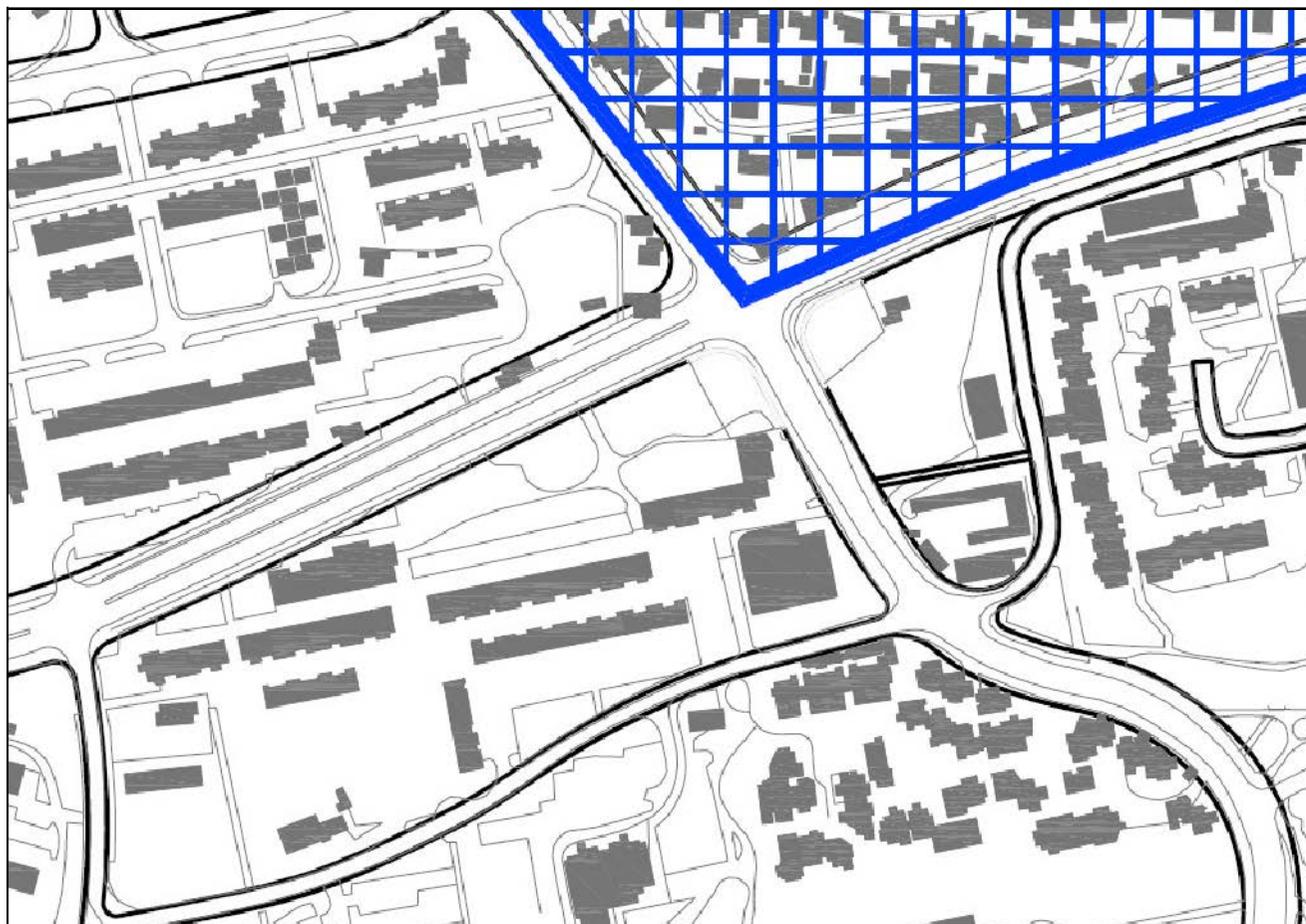
KONSOLIDIRANA PODRUČJA

2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje

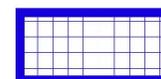


obuhvati pojedinačnih zahvata

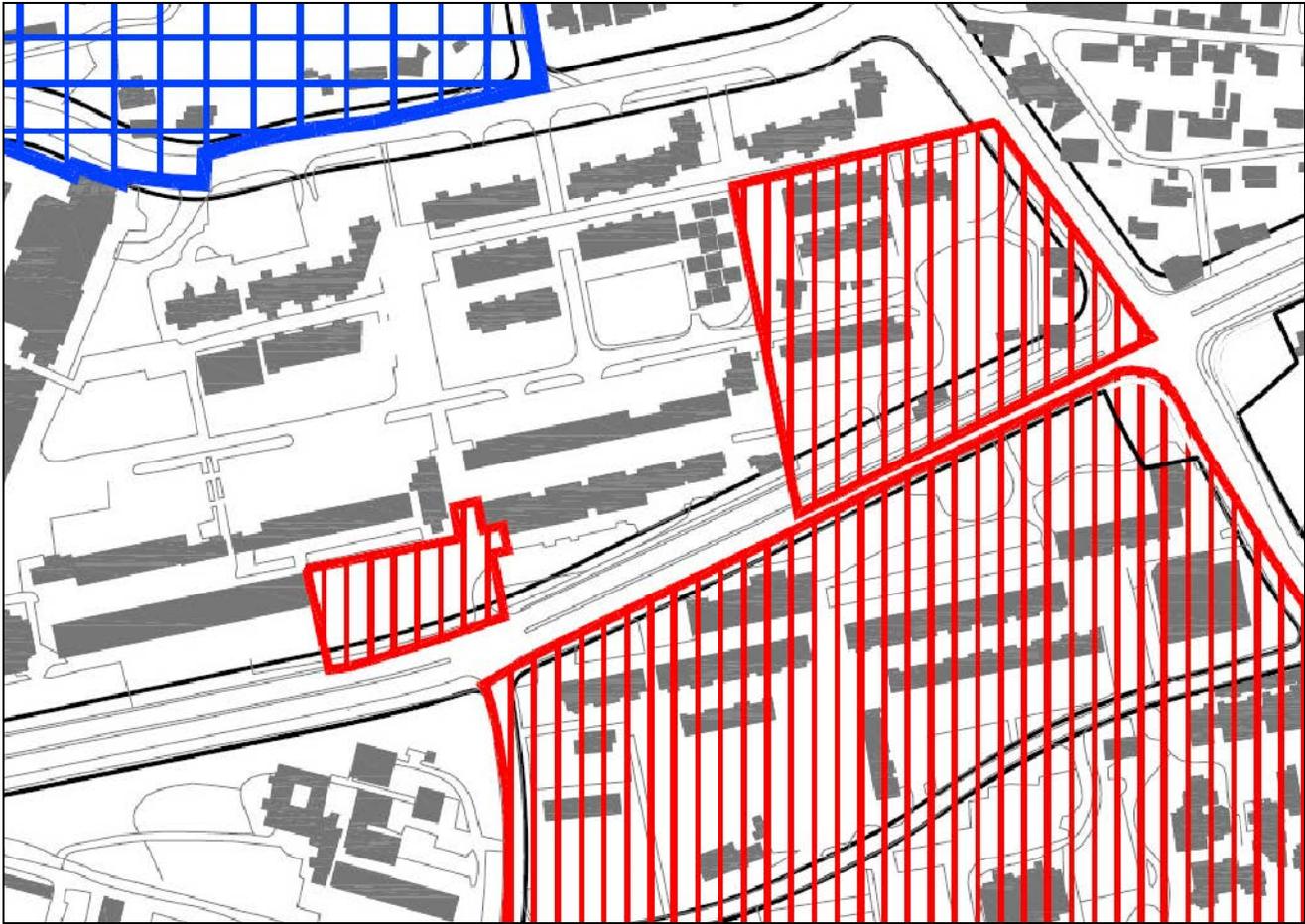
4c. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Obuhvat detaljnijih planova M 1:4000



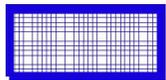
LEGENDA:



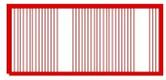
obveza izrade urbanističkog plana uređenja



LEGENDA:



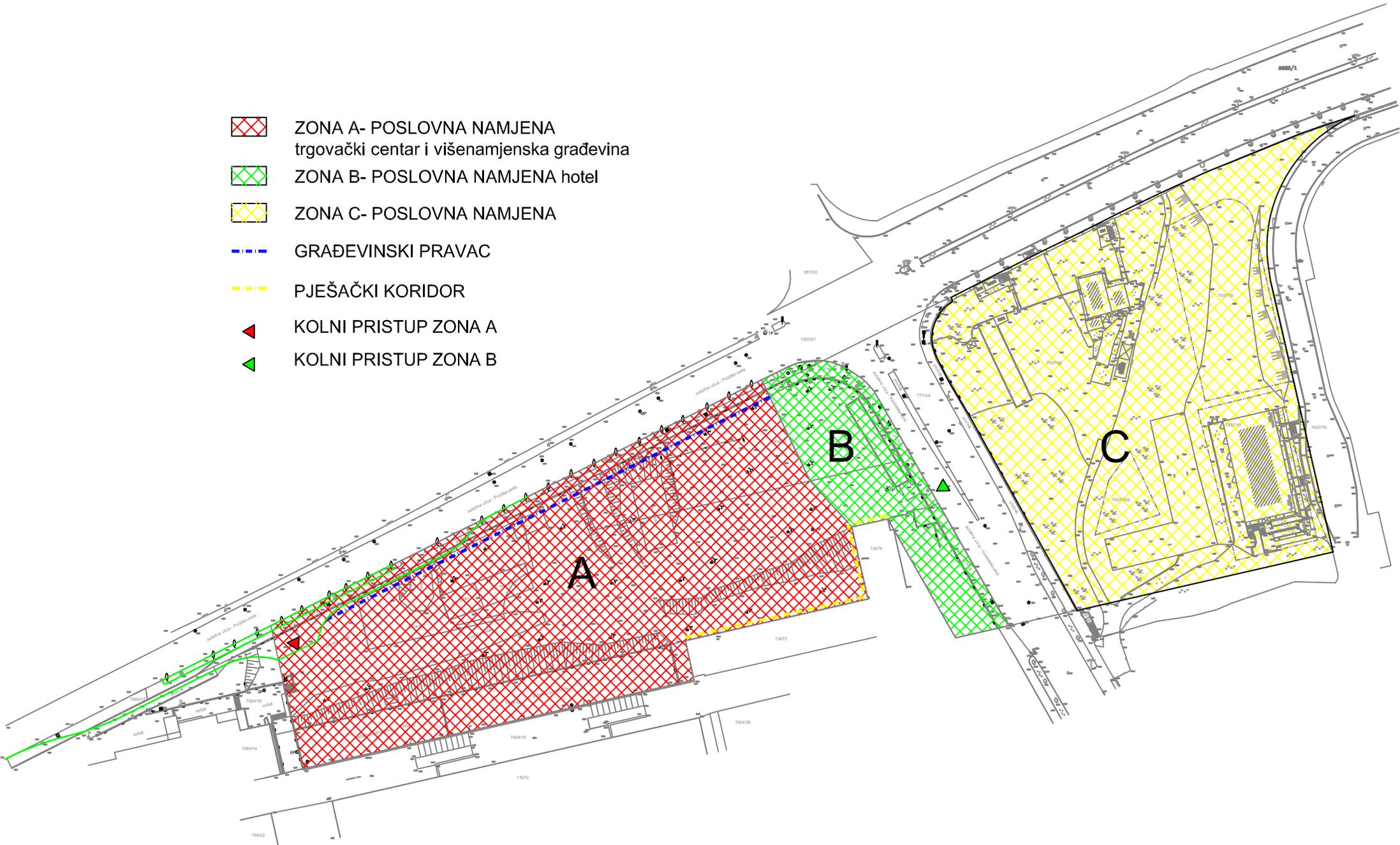
važeći urbanistički planovi uređenja



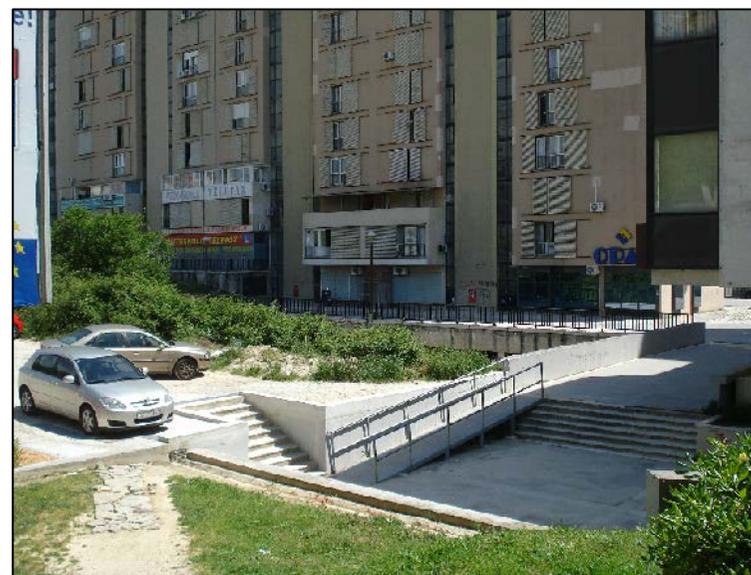
važeći detaljni planovi uređenja

PROSTORNE ZONE

-  ZONA A- POSLOVNA NAMJENA
trgovački centar i višenamjenska građevina
-  ZONA B- POSLOVNA NAMJENA hotel
-  ZONA C- POSLOVNA NAMJENA
-  GRAĐEVINSKI PRAVAC
-  PJEŠAČKI KORIDOR
-  KOLNI PRISTUP ZONA A
-  KOLNI PRISTUP ZONA B



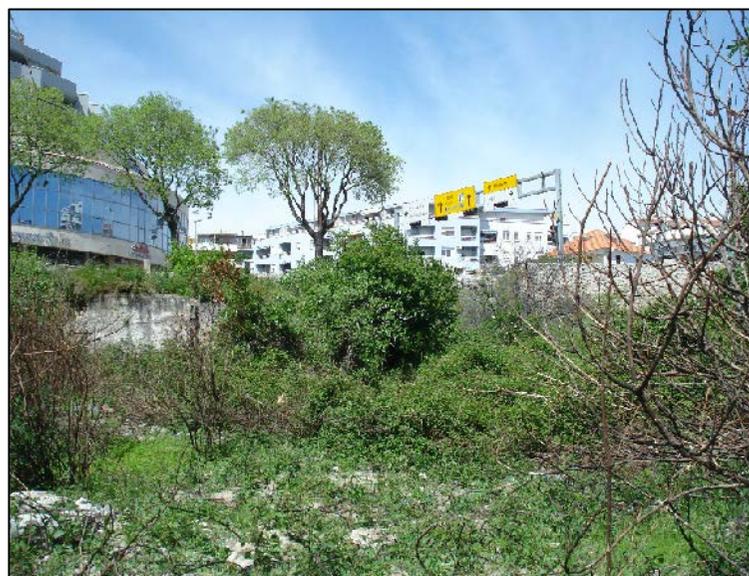
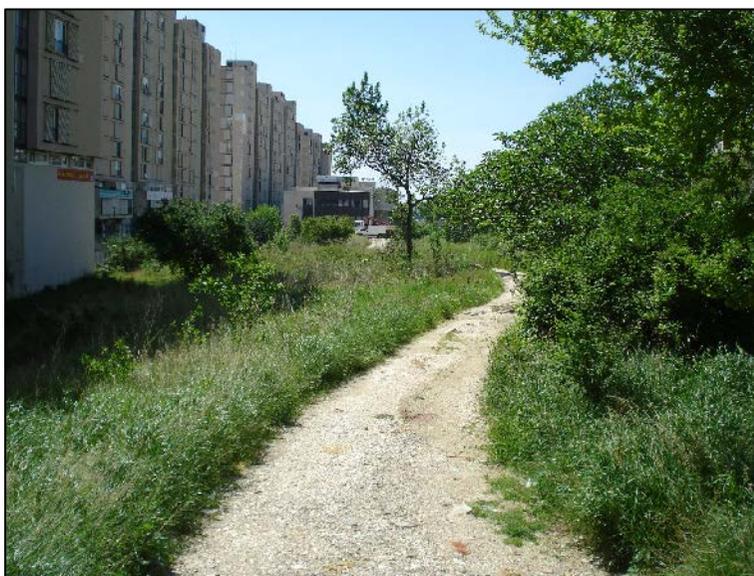
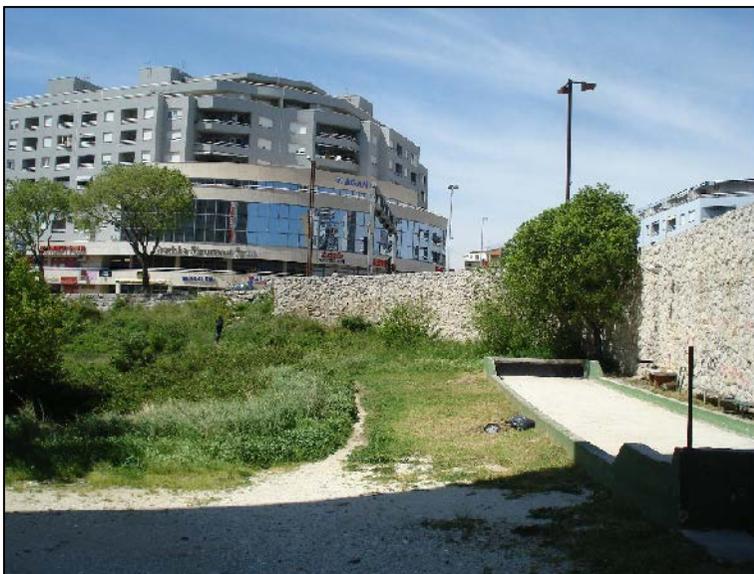
FOTOGRAFIJE

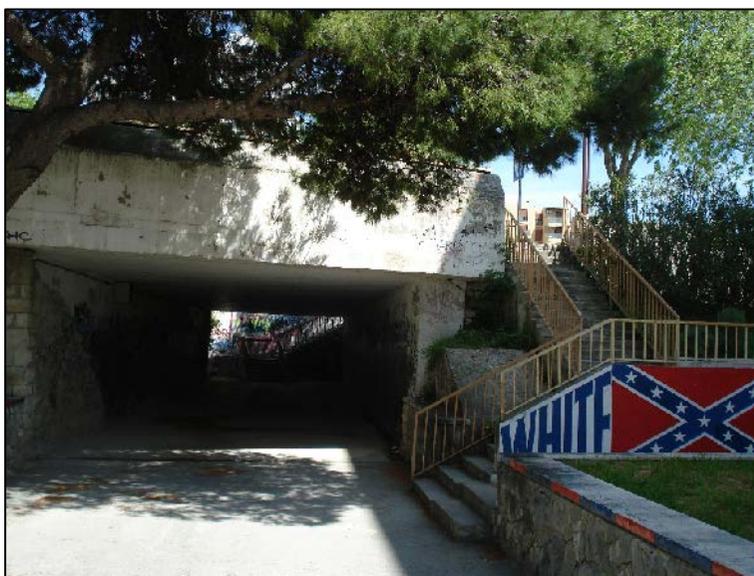




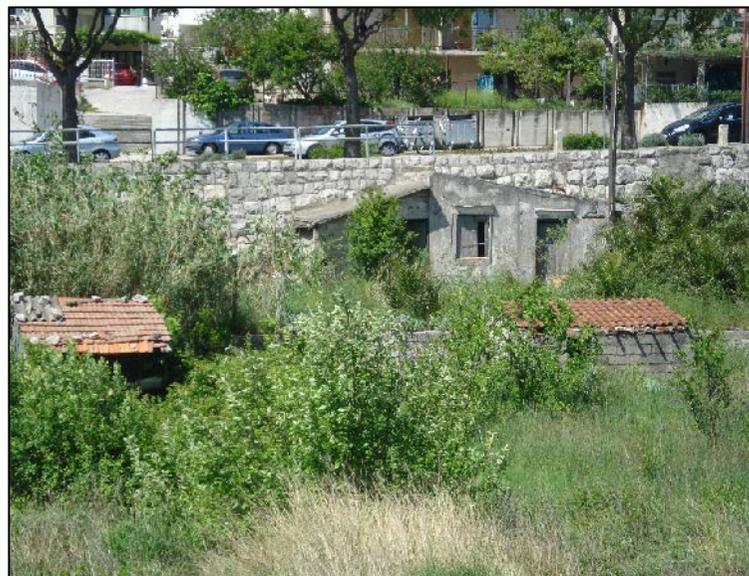


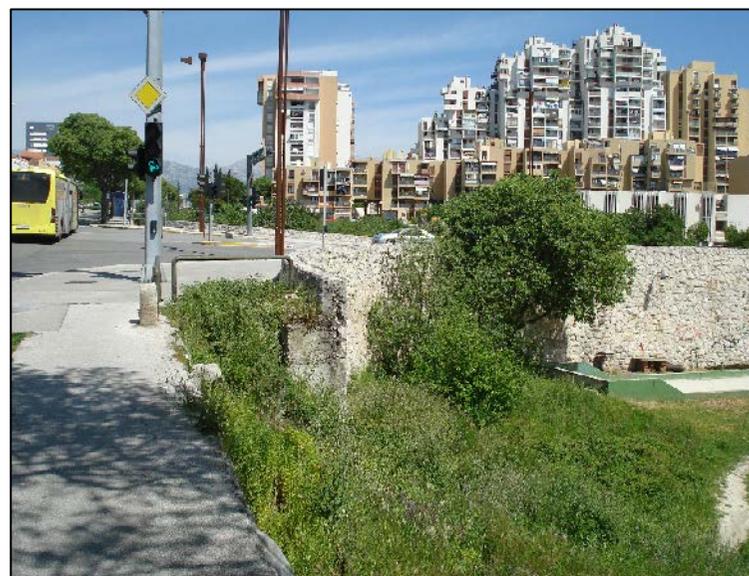
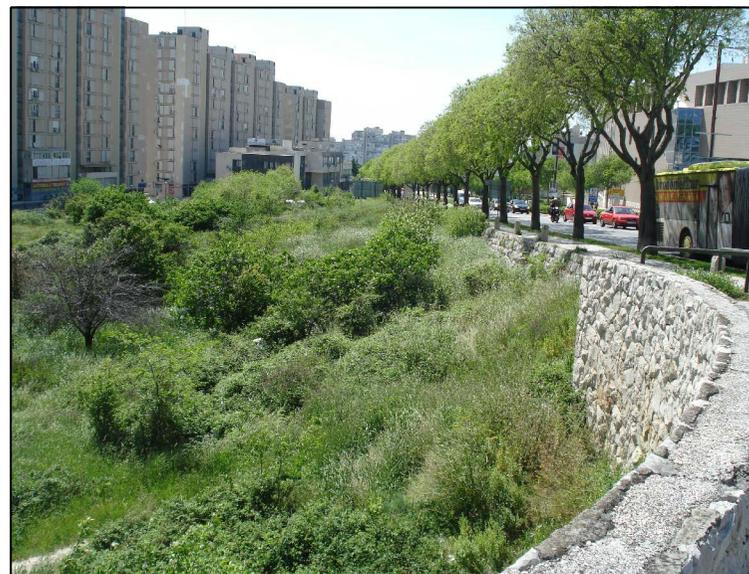


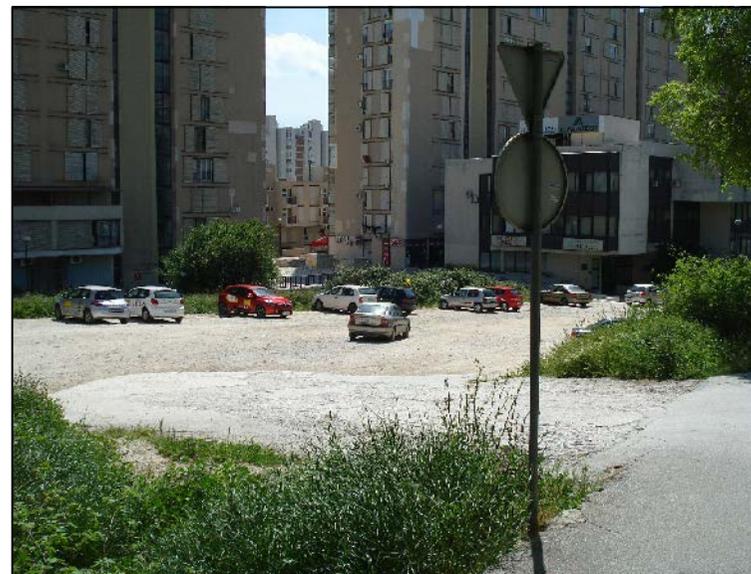
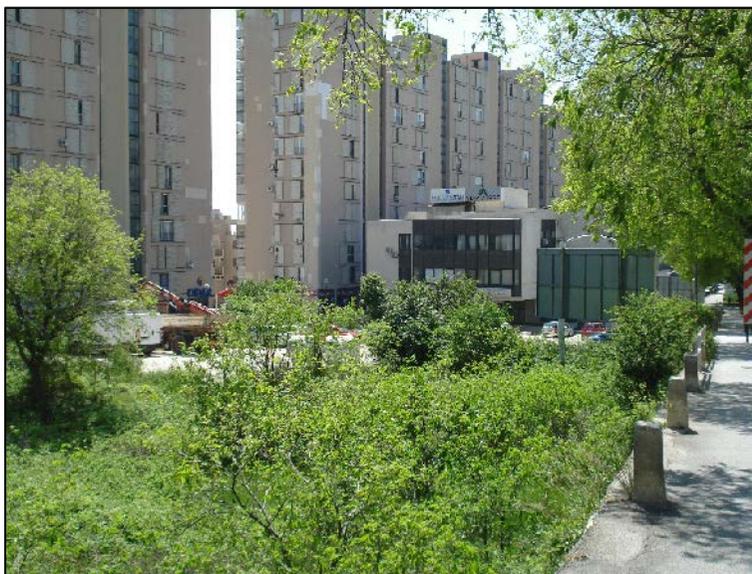


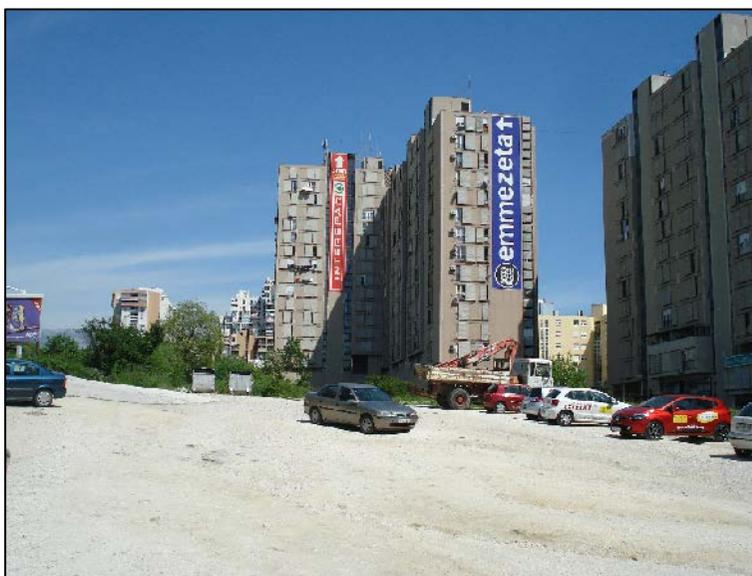








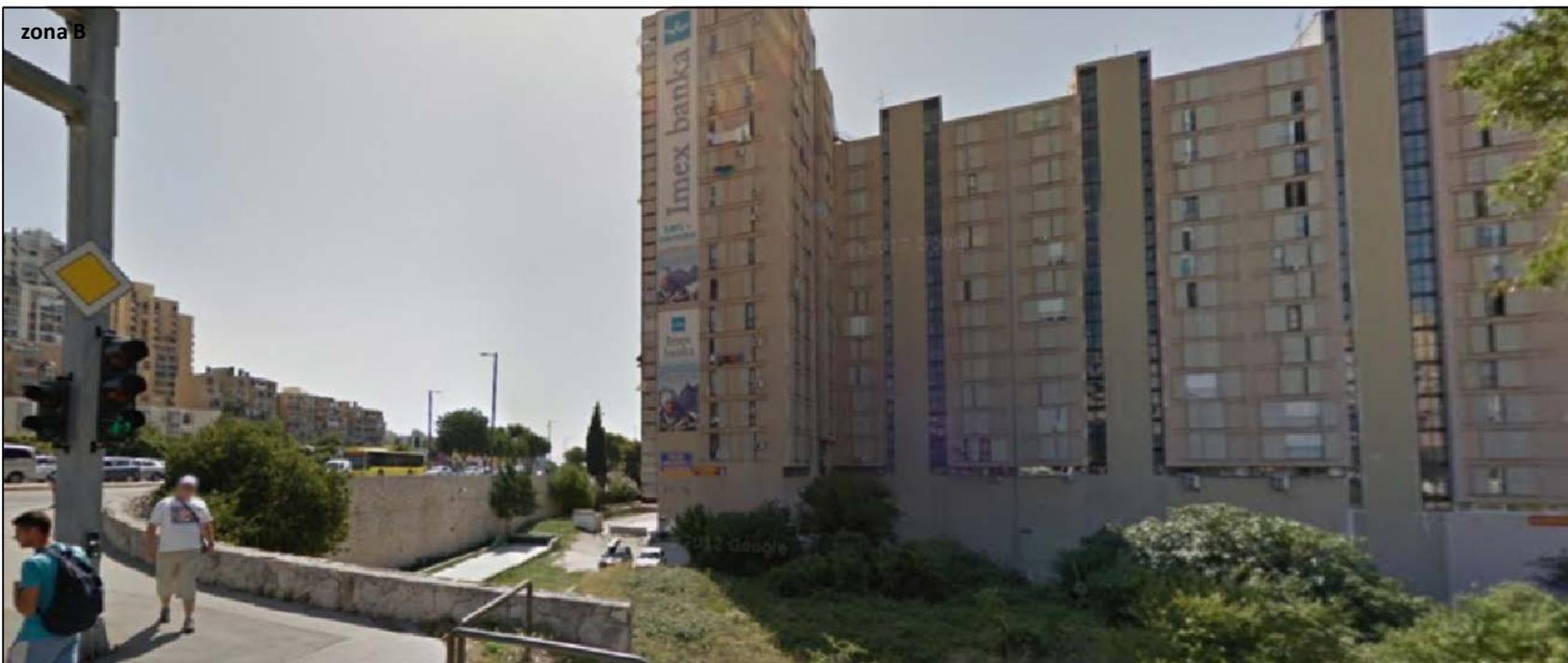




zona A



zona B



Asicon d.o.o.

Mario Bagić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
ASICON d.o.o.
Split



A 1442

Mario Bagić

Mario Bagić d.i.a.
ovl. Arh. Br. 1442