INVESTITOR: GRAD KOMIŽA
Hrvatskih mučenika 17, 21485 Komiža

GRAĐEVINE: MJEŠOVITA NAMJENA (M2)

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
GRADSKI PROJEKT "A" (prema UPU)

Izmjena i dopuna 23.11.2017.

IZRADIO: **“a+u”** doo, Riva 38,Komiža, atelijer za arhitekturu i urbanizam, OIB 82477911686

GLAVNI PROJEKTANT: ANTE MARDEŠIĆ, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT: ANTE MARDEŠIĆ, dipl.ing.arh.,
PROJEKTANT SURADNIK: JANI MARDEŠIĆ, dipl.ing.arh.

DIREKTOR: ANTE MARDEŠIĆ, dipl.ing.arh., OIB 76537639391

Komiža, ožujak 2017. godine

TD 865/16-43

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE - GRADSKI PROJEKT "A"
Investitor: GRAD KOMIŽA, Hrvatskih mučenika 17, 21485 Komiža
Građevine: MJEŠOVITA NAMJENA (M2)
Izradio: a+**u** doo, Komiža TD 865/16-43

SADRŽAJ

1. OPĆI DIO

1.1. REGISTRACIJA PROJEKTNOG PODUZEĆA
1.2. OVLAŠTENJA PROJEKTANTA

2. OPIS RJEŠENJA

LOKACIJA
PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA _ OSVRT NA PLAN ŠIREG PODRUČJA
OPIS POSTOJEĆEG STANJA
NAMJENA POVRŠINA
UVJETI GRAĐENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE
PROMET

3. GRAFIČKI PRILOG

POSTOJEĆE STANJE

1 ŠIRA SITUACIJA
2 SITUACIJA 1:1000

IZVOD IZ UPU KOMIŽA

3 NAMJENA POVRŠINA 1:1000
4 PROMET 1:1000
5 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 1:1000

GRADSKI PROJEKT "A"

6 NAMJENA POVRŠINA 1:1000
7 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 1:1000
8 PROMET 1:1000
9

PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

10 PODJELA NA ZONE 1:1000

ZONA 1 - PARK, AUTOBUSNI TERMINAL I PODZEMNA GARAŽA

11 SITUACIJA 1:500
12 TLOCRT PRIZEMLJA 1:200
13 TLOCRT SUTERENA 1:200
14 KARAKTERISTIČNI TLOCRT NIVO -1, -2 1:200
15 TLOCRT KROVA 1:200

ZONA 2 - STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

16 SITUACIJA 1:300

ZGRADA A

17	TLOCRT PODRUMA	1:200
18	TLOCRT PRIZEMLJA	1:200
19	TLOCRT PRVOG KATA	1:200
20	TLOCRT DRUGOG KATA	1:200
21	TLOCRT TREĆEG KATA	1:200
22	TLOCRT KROVA	1:200

ZGRADA B

23	TLOCRT PODRUMA	1:200
24	TLOCRT PRIZEMLJA	1:200
25	TLOCRT PRVOG KATA	1:200
26	TLOCRT DRUGOG KATA	1:200
27	TLOCRT TREĆEG KATA	1:200
28	TLOCRT KROVA	1:200

1. OPĆI DIO

2. OPIS RJEŠENJA

LOKACIJA

Područje obuhvata gradskog projekta "A" nalazi se u centru Komiže i definirano je UPU-om naselja Komiža, te sadrži centralne sadržaje grada Komiža. Ukupna veličina zone iznosi 23 100 m2.

PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA _ OSVRT NA PLAN ŠIREG PODRUČJA

Urbanističkim planom uređenja naselja Komiža (Službeni glasnik Grada Komiže, broj 2/15) definiran je obuhvat rješenja za gradski projekt "A". Ovim projektom daje se cjelovito urbanističko rješenje s programom i smjernicama za realizaciju pojedinih projekata.

3. Gradski projekt "A"

Članak 15.

(1) Prostor gradskog projekta „A“ velicine cca 23 100 m2, nalazi su centru UPU-a naselja Komiža te sadrži centralne sadržaje grada Komiže. Obuhvat gradskog projekta „B–Centar“ prikazan je u grafickom prikazu 4.0 „*Nacin i uvjet gradnje“* pod brojem 3. U sklopu obuhvata nalaze se postojece gradevine; polivalentna športska dvorana, Spomen dom s knjižnicom, dvoranom i upravom Grada, pošta i mala otvorena tržnica, kulturni centar (ex dom vojske), gradevina poljoprivredne zadruge te veliki nasad naranci i limuna. Sjeverni dio prostora je vecinom izgraden i ureden, uz prometnicu koja funkcionira kao svojevrsni autobusni terminal. Središnji prostor zauzima veliki nasad naranci i limuna koji je ograden, dok je južni dio nedefiniran i neureden s prijelazom na rahlu strukturu postojece pojedinacne stambene izgradnje.

(2) Gradski projekt je programiran kao centralni prometni, administrativni, trgovacki i poslovni centar Komiže s javnim sadržajima i mješovitim namjenom neizgradenog prostora. Urbanistickim planom se predvida novi kolni ulaz u zonu s istoka te uredenje autobusnog terminala i javne garaže. Da bi se zadovoljio javni interes i zona integrirala s gradom Komižom i njezinim specificnim karakterom nužno je poštivati ekološke, povijesne, socijalne i prostorne znacajke prostora.

(3) Za realizaciju Gradskog projekta „3“ (obuhvat prikazan na kartografskom prikazu 4.0 „Nacin i uvjeti gradnje“) mješovite namjene, moguce je provodenje javnog arhitektonskourbanistickog natjecaja za odabir idejnog rješenja za gradnju gradevina i uredenje prostora (javne zelene, pješacke i rekreacijske površine, komunalna oprema i infrastruktura), koji organizira Grad Komiža. Program natjecaja mora biti u skladu s mjerama zaštite zašticene cjeline grada Komiže te odobren od strane nadležne konzervatorske službe. Ukoliko se ne provodi javni arhitektonsko-urbanisticki natjecaj obvezna je izrada cjelovitog urbanistickog rješenja s programom i smjernicama za realizaciju pojedinacnih projekata. Obvezno je ishoditi suglasnost Grada Komiže na urbanisticko rješenje.

(4) Za gradnju gradevina mješovite (M2), javne i društvene, poslovne, športske, ugostiteljskoturisticke namjene (sukladno clanku 4. ovih odredbi) s otvorenim javnim prostorima i javnim zelenim površinama odredeni su sljedeci uvjeti;

Namjena površina	**Veličina zone**	**Maximalni GBP** (građevinska brutto površina)	**Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig** (zone)	**Maksimalni koeficijent iskorištenosti -kis** (zone)	**Maksi-malni broj etaža**	**Najveća dopuštena visina** (m)
D2	1 500 m2	do 3 000 m2	0.50	2.50	Po1 +Po2 +S+P +3	14.0
D1, D7	5 000 m2	do 8 000 m2				
M2	6 000 m2	do 25 000 m2				
R1	1 000 m2	do 2 000 m2				
Podzemna garaža	/	do 15 000 m2	/	/	Po1 +Po2	/
Javne zelene, pješačke i kolne površine	11 550 m2	200 *	/	/	/	/
Ukupno	23 100 m2	50 000 m2				

* Moguca je gradnja paviljona javne namjene u sklopu javnih zelenih površina, ukupnog GBP-a do 200 m2, katnosti - prizemlja, visine do 4,0 m

- Moguca je rekonstrukcija te gradnja jedne ili više gradevina koje cine funkcionalnu cjelinu osnovne namjene s pratecim sadržajima sukladno clanku 4.
- Moguce namjene i sadržaji zone; javne i društvene namjene D (upravni sadržaji,dnevni boravak umirovljenika, dom umirovljenika, muzeji, galerije, prostorije udruga itd.), mješovite namjene-stambene i poslovne M2 (stambeno-poslovni i poslovni sadržaji s pratecim namjenama), ugostiteljsko-turisticka namjena T1 (gradski hoteli, hostel za mlade, turisticki info punkt, turisticke agencije), športska namjena R1 (športska dvorana itd.), poslovna namjena (pošta, poljoprivredna zadruga, uredi, trgovine), autobusni terminal, podzemne garaže te javne otvorene zelene, pješacke i kolne površine (javni gradski park s izložbenim paviljonima, tržnica, ribarnica, djecja igrališta, autobusni terminal..itd.).
- Minimalna velicina gradevinske cestice za ugostiteljsko-turisticku namjenu T1 iznosi 600 m2 te za ostale namjene 400 m2 uz uvjete gradnje iz gore navedene tablice.
- Minimalna površina za javne parkove iznosi 4000 m2, u sklopu kojeg je moguca gradnja više paviljona javne namjene (izložbeni, edukuacijski, športski itd)maksimalnog ukupnog GBP-a do 200 m2, uredenih kao prizemlje visine do 4,0 m.
- Karakter zone je pješacki (s nestambenim gradevinama u prizemlju) , javno dostupni uz obvezno nastavljanje na postojeci pješacki sustav bez ogradenih sadržaja.
- Omogucuje se gradnja jednog ili više hotela gradskog karaktera visoke kategorije ili hostela za mlade ukupnog kapaciteta do 300 ležaja;
- Gradnja gradevina mješovite namjene-stambene i poslovne, s nestambenim prizemljima gradevina. Gradevine se grade kao višestambene do 20 stambenih jedinica.
- Planira se gradnja jedne ili više garaža ukupnog kapaciteta do 400 GM, moguc smještaj u dvije podzemne etaže, od cega je minimalno 100 GM za javne potrebe a ostalo za potrebe same zone.
- Gradevine je moguce izgraditi do ruba cestice, ako je rub cestice javna pješacka površina ili do ruba susjedne cestice ako na toj strani nema otvora te se planira gradnja susjedne gradevine naslanjanjem na tu gradevinu, ili minimalno 3 m od ruba susjedne cestice.
- Minimalna udaljenost gradevina od prometnih površina;
- 5 m od glavnih cesta
- 3 m kolno-pješackih ulica
- Oblikovanje gradevina se mora prilagoditi postojecem ambijentu, te uskladiti s krajobrazom i slikom naselja uz korištenje tradicijskih materijala i nacina gradnje.
- Obavezni gradevinski pravci nisu odredeni
- Krov je moguce urediti kao ravni ili kosi nagiba do 45 stupnjeva
- Parkiranje vozila prema uvjetima iz clanka 28. ovoga plana
- Planira se gradnja i uredenje autobusnog terminala za vozila javnog prometa na relaciji Komiža-Visa s uredenim peronima, cekaonicom, uredima, sanitarijama, cekalištem za taxi itd.

- Prikljucak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanistickom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeca i pravnih osoba s javnim ovlastima
- U sklopu gradskog projekta moguca je gradnja velikih cisterni za skupljanje kišnice za održavanje zelenih i navodnjavanje poljoprivrednih površina.
- Gradnja, rekonstrukcija i uredenje gradevina u zašticenoj cjelini Grada Komiže prema posebnim uvjetima i prethodnom odobrenju nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.

OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Postojeće građevine u sklopu obuhvata su športska dvorana za boćanje, Spomen dom, pošta, tržnica, kulturni centar, dnevni boravak za starije i nemočne osobe i dječje igralište.

Športska dvorana za boćanje sa ugostiteljskim prostorom. Uz ugostiteljski prostor nalazi se jedna traka za boćanje na otvorenom. Sportska dvorana ima 3 staze za bočanje i gledalište.

Spomen dom se sastoji od administrativnih ureda Grada i Nautičkog centra Komiža, knjižnicom, kino dvoranom, kino dvoranom na otvorenom, i manjom dvoranom za održavanje skupova. Izgrađen je 1964. godine na području tadašnjeg *đardina* kao jedna od mnogobrojnih akcija obilježavanja povijesne uloge otoka Visa u antifašističkoj borbi, danas predstavlja spomenik arhitekture. Zgradu je projektirao Stjepan Planić.

Zgrada pošte sa poslovnim prostorima ima tržnicu sa natkrivenom nastrešnicom.

Kulturni centar "Ivan Vitić" nastao je 1961. godine na livadi kao programska dopuna vojarne "Rogači", Dom JNA. Smješten je paviljonski između vojarne i centra mjesta kao svojevrsna poveznica grada i vojarne. Nakon obnove 2014. preimenovan je u kulturni centar "Ivan Vitić" po autoru građevine i danas predstavlja spomenik arhitekture.

Dnevni boravak za starije i nemoćne i dječje igralište se nalaze na prostoru nekadašnje "Bašte", ugostiteljske građevine koja je prenamjenjena 2010. godine. Sama zgrada nije od povijesnog, niti arhitektonskog značaja. Uz zgradu nalazi se terasa sa stablima.

Dio obuhvata na kojem je dopuštena gradnja se sastoji od prostora đardina sa nasadima naranči koje su posađene 50 tih godina prošlog stoljeća. U isto vrijeme na tom mjestu sagrađeno je nogometno igralište je poslije prebačeno na drugu lokaciju. Funkcionirao je kao poljoprivredna površina poljoprivredne zadruge Komiža dok nije vraćen prijašnjim vlasnicima.

NAMJENA POVRŠINA

Sportsko-rekreacijska namjena (R)

- Bočalište (sportski centar - R1)

Javna i društvena namjena (D)

- Spomen dom (upravna - D1) (kulturna - D7)
- Boravak za starije i nemočne osobe (socijalna - D2)
- Kulturni centar "Ivan Vitić" (kulturna - D7)

Poslovna i stambena namjena (M)

- prostor nekadašnjeg đardina (poslovna i stambena - M2)

Javne i zaštitne zelene površine (Z)

- prostor "Đardina" (javni park - Z1)

UVJETI GRAĐENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE

Građevine Spomen dom, kulturni centar "Ivan Vitić", sportska dvorana se smatraju ostvarenim cjelinama te nije dopuštena dogradnja ili nadogradnja postojećih građevina.

Zona pošte obuhvaća sklop tržnice, pošte i poslovnih prostora, te građevina poljoprivredne zadruge Komiža i smatra se nedovršenom cjelinom. U ovoj zoni dopušteni su rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih građevina, te interpolacije novih. Za građevinu "Bašta" ostavlja se mogućnost rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje. Za zonu pošte i građevinu "Bašta" vrijede uvjeti koji su definirani UPUom Komiža. U ovim zonama pješačke površine uređivati kao javno dostupne uz obvezno nastavljanje na postojeći pješački sustav, bez ograđenih sadržaja.

Dio obuhvata na kojem je dopuštena gradnja je prema UPU Komiža mješovite namjene M2 - poslovno-stambena, te ostavlja mogućnost gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene T1, te sportske namjene R1 u istoj zoni sa obavezom minimalne površine za javne parkove koja iznosi 4000 m2. Ovim rješenjem taj prostor je podjeljen u 3 zone.

U Zoni 1 planira se gradnja autobusnog terminala, podzemne garaže, te definira prostor parka, trga, pješačkih ulica te kolnog ulaza u zonu gradski projekt "A" sa istoka koji su predviđeni urbanističkim planom uređenja. Ukupna površina zone jest 5733,0 m2. Tlocrti rješenja nisu obavezivi.
Za gradnju autobusnog terminala i podzemne garaže, te za prostor parka vrijede sljedeći uvjeti;
- planira se gradnja garaže ukupog kapaciteta do 150 GPM, moguć je smještaj u dvije podzemne etaze i suteren, sa autobusnim terminalom u razini prizemlja, prizemlje u razini planirane prometnice. Minimalno 100 GPM za javne potrebe, a ostalo za potrebe same zone. Prema UPU Komiža predviđena je mogućnost izgradnje garaže od 400 GPM. Izradom ovog urbanističkog rješenja zaključili smo da toliki broj GPM nemoguće ostvariti zbog ograničenja broja podzemnih etaža na dvije i minimalne površine od 4000,0 m2 za javni park koji su definirani UPUom Komiža.
- planira se gradnja i uredenje autobusnog terminala za vozila javnog prometa na relaciji Komiža-Vis s uredenim peronima, cekaonicom, info pultom, uredima, kioskom i sanitarijama.

Minimalno 2 PM čekališta za taksi. Maksimalna bruto izgrađena površina terminala je 500m2, od toga 200m2 zatvorenoga i 300m2 natkrivenog otvorenoga prostora. Zgrada terminala može imati katnost P+1. Maksimalna visina građevine i nadstrešnice je 6,5 m.
- Minimalna površina za javne parkove iznosi 4000,0 m2, u sklopu kojeg je moguća gradnja više paviljona javne namjene (izložbeni, edukuacijski, športski, itd) maksimalnog ukupnog GBP-a do 200,0 m2, uredenih kao prizemlje visine do 4,0 m.
- U sklopu gradskog projekta moguća je gradnja velikih cisterni za skupljanje kišnice za održavanje i navodnjavanje zelenih površina.
- obavezuje se izgradnja autobusnog terminala i podzemne garaže na površini predviđenoj ovim rješenjem.
- mjesto za izgradnju paviljona u parku nije definirano i ovisi arhitektonskom i horitkulturnom rješenju parka.

U Zoni 2 dopušta se gradnja građevina stambene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene. Veličina zone je 3400 m2. Za ovu zonu ispitane su maksimalne mogućnosti izgrađenosti. Zona je vlasnički podjeljena na dva dijela te je zbog toga izrađeno rješenje za dvije građevine. Veličina budućih građevina ne može biti veća od gabarita građevina iz ovog rješenja.
Tlocrti rješenja i namjene po zgradama nisu obavezivi.
Za gradnju građevina stambene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene vrijede sljedeći uvjeti;
- maksimalni koeficient izgrađenosti (kig) zone iznosi 0,50,
- maksimalni koeficient iskorištenostii (kis) zone iznosi 2,50,
- maksimalni broj etaža je Po+P+3, a najveća dopuštena visina građevina je 14 m.
- minimalna veličina građevinske čestice za ugostiteljsko turističku namjenu T1 iznosi 600 m2, a za ostale namjene 400 m2,
- omogućuje se gradnja jednog ili više hotela gradskog karaktera visoke kategorije ili hostela za mlade ukupnog kapaciteta do 150 ležaja.
- omogućuje se gradnja građevina mješovite namjene, stambene i poslovne, sa nestambenim jedinicama u prizemlju građevina
- građevine se grade kao višestambene do 20 stambenih jedinica.
- obavezuje se poštivanje regulacijske linije prema ulici i građevinskih linija, tj. površina izgrađenog dijela parcele iz ovog rješenja. Za Zgradu B se definira maksimalna izgrađenost prizemlja u odnosu na ukupnu površinu parcele i iznosi maksimalno 25%. Sve ostale etaže mogu biti izgrađene maksimalno 50% od površine parcele (kig =0.5). Namjera je da prizemlje građevine B nije kompletno izgrađeno prema ulici kako bi se ostvarilo vezu između pješačke ulice i zelene površine. Regulacijska linija za zonu 2 prikazana je u grafičkom prilogu projekta (program i smjernice za realizaciju pojedinačnih projekata - zona 2 - situacija)
- parcele ne smiju biti ograđene prema ulici i međusobno. Karakter zone je pješacki (s nestambenim gradevinama u prizemlju) , javno dostupni uz obvezno nastavljanje na postojeći pješački sustav bez ograđenih sadržaja.
- moguća je izgradnja garaža ispod nivoa prizemlja sa zajedničkom rampom u kontaktnoj zoni. Na ovaj način osigurava se neovisnost realizacije ovih projekata prije izgradnje javne garaže u zoni 1 ovoga rješenja.
- građevine je moguće izgraditi do ruba čestice, ako je rub čestice javna pješačka površina ili do ruba susjedne čestice ako na toj strani nema otvora te se planira gradnja susjedne građevine naslanjanjem na tu građevinu, ili minimalno 3 m od ruba susjedne čestice.
- krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 45 stupnjeva.
- Moguca je rekonstrukcija te gradnja jedne ili više gradevina koje cine funkcionalnu cjelinu osnovne namjene s pratecim sadržajima sukladno clanku 4 UPU Komiža.
- minimalna uređena zelena površina zone iznosi 1000 m2, odnosno koeficient parcele pod uređenim zelenim površinama je za Zgradu B 0.40, a za Zgradu A 0.25.

U Zoni 3 dopušta se gradnja građevina stambene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene. Veličina zone jest 1130,0 m2. Kako je zona 3 podijeljena vlasnički na dva dijela. Zbog veće iskoristivosti predlaže se mogućnost gradnje dvojne građevine.
Za gradnju građevina stambene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene vrijede sljedeći uvjeti;
- maksimalni koeficient izgrađenosti (kig) zone iznosi 0,40
- maksimalni koeficient iskorištenostii (kis) zone iznosi 2,00
- maksimalni broj etaža je Po+Su+P+2, a najveća dopuštena visina građevina je 11,5 m
- minimalna veličina građevinske čestice za ugostiteljsko turističku namjenu T1 iznosi 600 m2, a za ostale namjene 400 m2,
- omogućuje se gradnja jednog ili više hotela gradskog karaktera visoke kategorije ili hostela za mlade ukupnog kapaciteta do 50 ležaja.
- omogućuje se gradnja građevina mješovite namjene, stambene i poslovne, sa nestambenim jedinicama u prizemlju građevina.
- građevine se grade kao višestambene do 16 stambenih jedinica.
- obavezuje se poštivanje površine izgrađenog dijela parcele iz ovog rješenja.
- parcele ne smiju biti ograđene prema ulici i međusobno. Karakter zone je pješacki (s nestambenim gradevinama u prizemlju) , javno dostupni uz obvezno nastavljanje na postojeći pješački sustav bez ograđenih sadržaja.
- moguća je izgradnja garaže ispod nivoa prizemlja. Na ovaj način osigurava se neovisnost realizacije ovih projekata prije izgradnje javne garaže u zoni 1 ovoga rješenja.
- gradevine je moguće izgraditi do ruba čestice, ako je rub čestice javna pješacka površina ili do ruba susjedne čestice ako na toj strani nema otvora te se planira gradnja susjedne gradevine naslanjanjem na tu građevinu, ili minimalno 3 m od ruba susjedne čestice.
- krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 45 stupnjeva.
- koeficient za minimalnu uređenu zelenu površinu na parceli iznosi 0,20

PROMET

Uvjeti gradnje prometne mreže su definirani UPUom Komiža (članak 27.). Promet u mirovanju se rješava garažama na građevnim česticama i u javnim garažama ili otvorenim parkirališnim površinama. Prema UPU Komiža predviđa se novi kolni ulaz u zonu gradski projekt "A" sa istoka. Definirana je kao glavna cesta i kolno-pješačka ulica uz park. Dvije ulice koje flankiraju zonu 1 ovoga rješenja, predviđenu za javni gradski park,autobusni terminal i podzemnu garažu, planiraju se kao kolno-pješačke sa ograničenim pristupom vozila u pješačku zonu, nakon ostvarivanja projekta gradske garaže ili osiguranim parkirnim mjestima uz ulaz u pješačku zonu. Definira se pješačka ulica kroz zonu 1 ovoga rješenja u smjeru jugozapad-sjeveroistok, te se redefenira pješačka ulica kroz zonu 1 i 3, tako da ih flankira i prati postojeći nagib terena.

Za potrebe zone 2 i 3 za parkirališna ili garažna mjesta su određena;
- za stambenu namjenu, stambeno-poslovnu namjenu s ugostiteljsko-turistickim smještajnim dijelom; po 1 PGM svaki stan, minimalno 1 PGM mjesto na 200 m2 građevine
- za ugostiteljsko-turističku namjenu s smještajem: Sukladno važećem „Pravilniku o razvrstavanju kategorizaciji posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekta iz skupine hoteli“
- broj PGM je moguće ostvariti na parceli ili ugovorno sa gradom u gradskoj garaži ili na gradskom parkiralištu.

Za potrebe zone 1 i ostatka obuhvata gradskog projekta 3 planira se gradska garaža sa minimalno 100 GPM za javne potrebe, kao i za za postojeće građevine društvene i sportske namjene.

Do izgradnje garaža moguće je uređenje otvorenih parkirališnih mjesta.

SMJERNICE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐEVINE I UREĐENJE JAVNIH POVRŠINA

Prema zakonu o građenju za sve građevine u ovom zahvatu potrebna je izrada dokumentacije za ishođenje posebnih uvjeta i dozvola za gradnju i gradnju.

Za rekonstrukciju, gradnju i uređenje građevina u zaštičenoj cjelini Grada Komiže potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. Za svaku građevinu potrebno je izraditi i hortikulturni projekt za zeleni dio parcele. Kako bi se dobilo jedinstveno rješenje za uređenje svih javnih popločenih i zelenih površina (ulica i parkova) potrebno je izraditi jedinstveni projekt. Ovim projektom potrebno je obuhvatiti Zonu 1 ovog rješenja i sve ostale pješake i kolne ulice. Kako Zona 1 ima javne sadržaje i predstavlja novi urbani sklop u postojećoj urbanoj matrici potrebno je, po mogućnosti, organizirati arhitektonski natječaj kako bi se dobilo što kvalitenije rješenje.

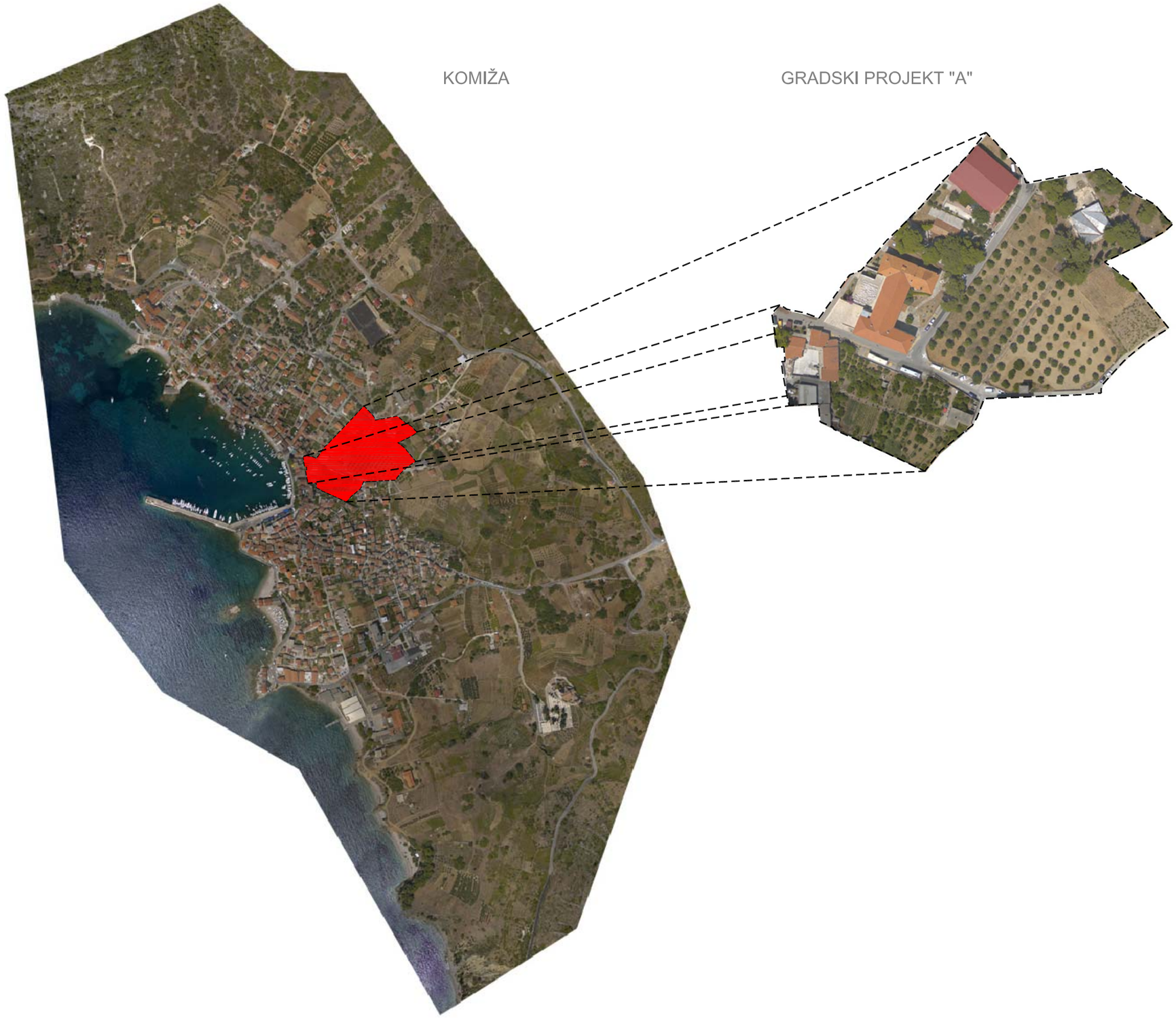
3. GRAFIČKI PRILOG

POSTOJEĆE STANJE

šira situacija

KOMIŽA

GRADSKI PROJEKT "A"



IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
GRADSKI PROJEKT "A"

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S



POSTOJEĆE STANJE

situacija

1. SPOMEN DOM, sastoji se od gradske uprave, knjižnice, banke, kino dvorane i ljetnog kina
2. POŠTA
3. TRŽNICA
4. "BAŠTA", dnevni boravak za starije osobe i dječje igralište
5. DVORANA ZA BOČANJE
6. KULTURNI CENTAR "IVAN VITIĆ"
7. JARDIN, nasadi naranči
8. AUTOBUSNO STAJALIŠTE

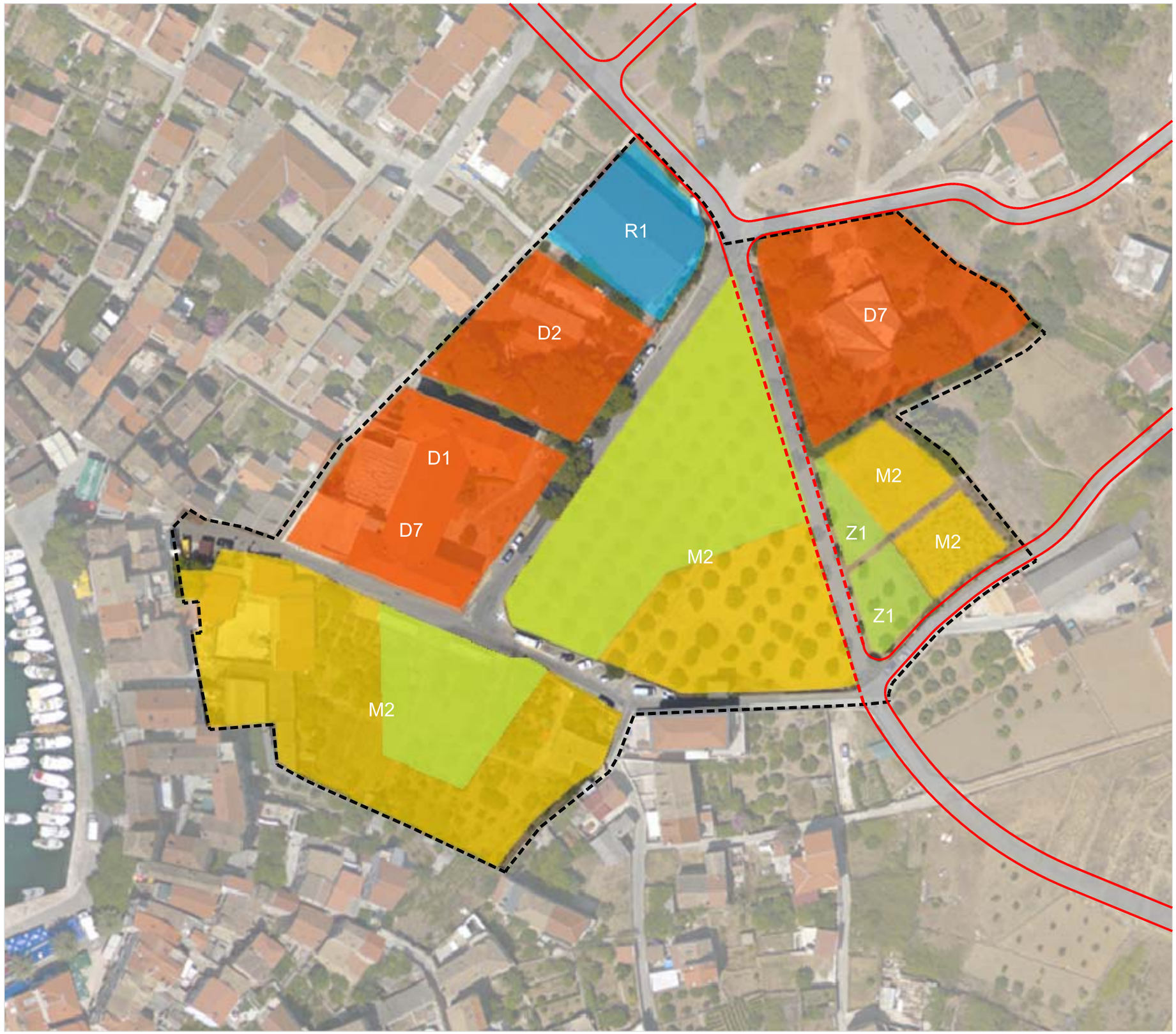
ZONA "GRADSKI PROJEKT A"
23.100 m2

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
GRADSKI PROJEKT "A"
MJ 1:1000

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m



IZVOD IZ UPU KOMIŽA

namjena površina

ZONA "GRADSKI PROJEKT A"

GLAVNE CESTE

PLANIRANA CESTA

MJEŠOVITA NAMJENA - M

M2 - poslovna i stambena

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - D

D1 - upravna

D2 - socijalna

D7 - kulturna

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - R

R1 - športski centar

JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

Z1 - javni park

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

a+u

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m

IZVOD IZ UPU KOMIŽA

promet



ZONA "GRADSKI PROJEKT A"

GLAVNE CESTE

PLANIRANA GLAVNA CESTA

PRISTUPNA ULICA

SABIRNA ULICA

PJEŠAČKE ULICE

PLANIRANE PJEŠAČKE ULICE

G400 GARAŽA (400 GPM)

AT AUTOBUSNI TERMINAL

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

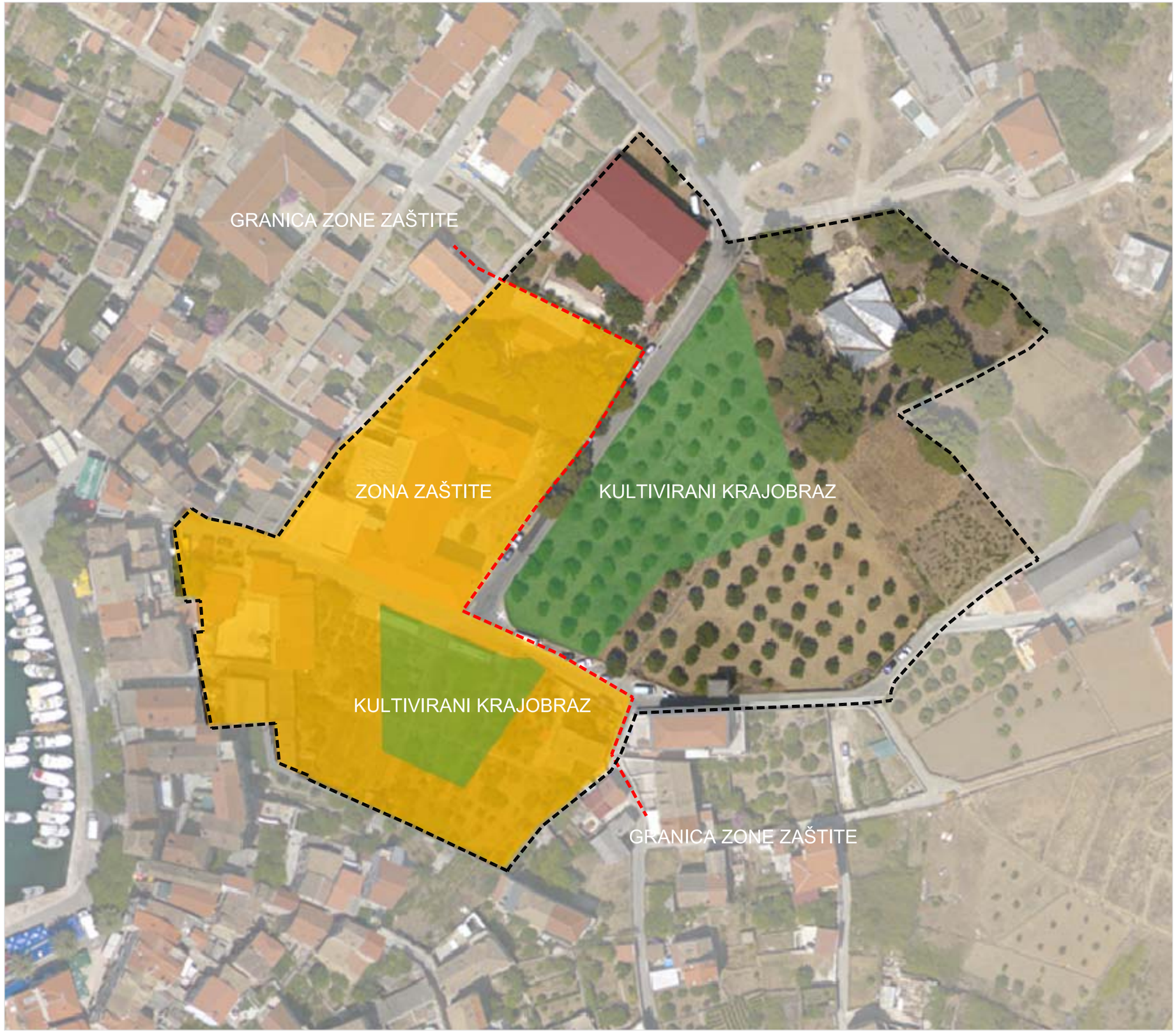
a+u

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m



IZVOD IZ UPU KOMIŽA

uvjeti korištenja, uređenja
i zaštite površina

ZONA "GRADSKI PROJEKT A"

ZONA B _ DJELOMIČNA ZAŠTITA
POVIJESNIH STRUKTURA (Z-5094)

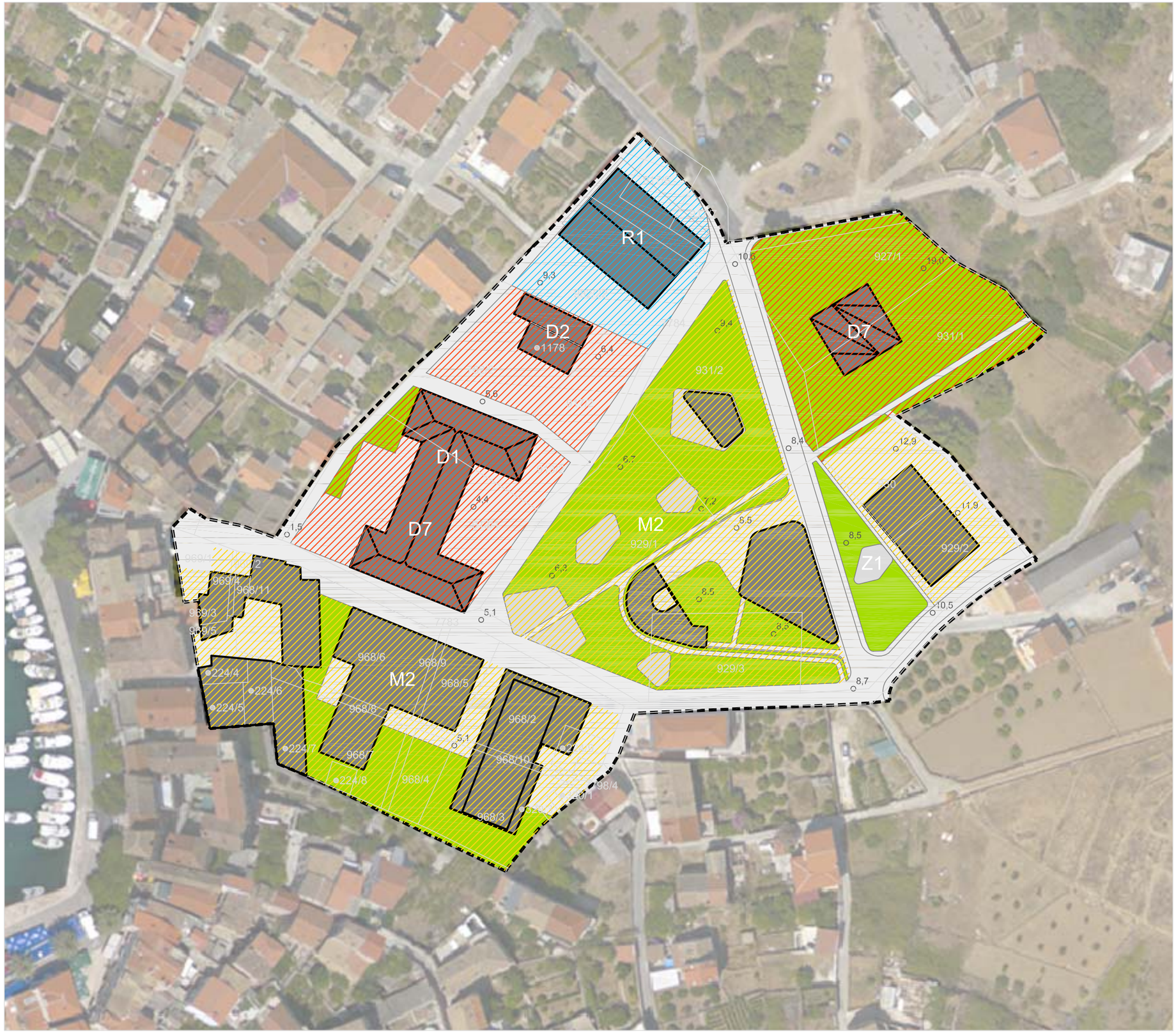
OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL
KULTIVIRANI KRAJOBRAZ

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m



GRADSKI PROJEKT "A"

namjena površina

ZONA "GRADSKI PROJEKT A"

MJEŠOVITA NAMJENA - M

M2 - poslovna i stambena

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - D

D1 - upravna

D2 - socijalna

D7 - kulturna

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - R

R1 - športski centar

JAVNE I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

Z1 - javni park

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

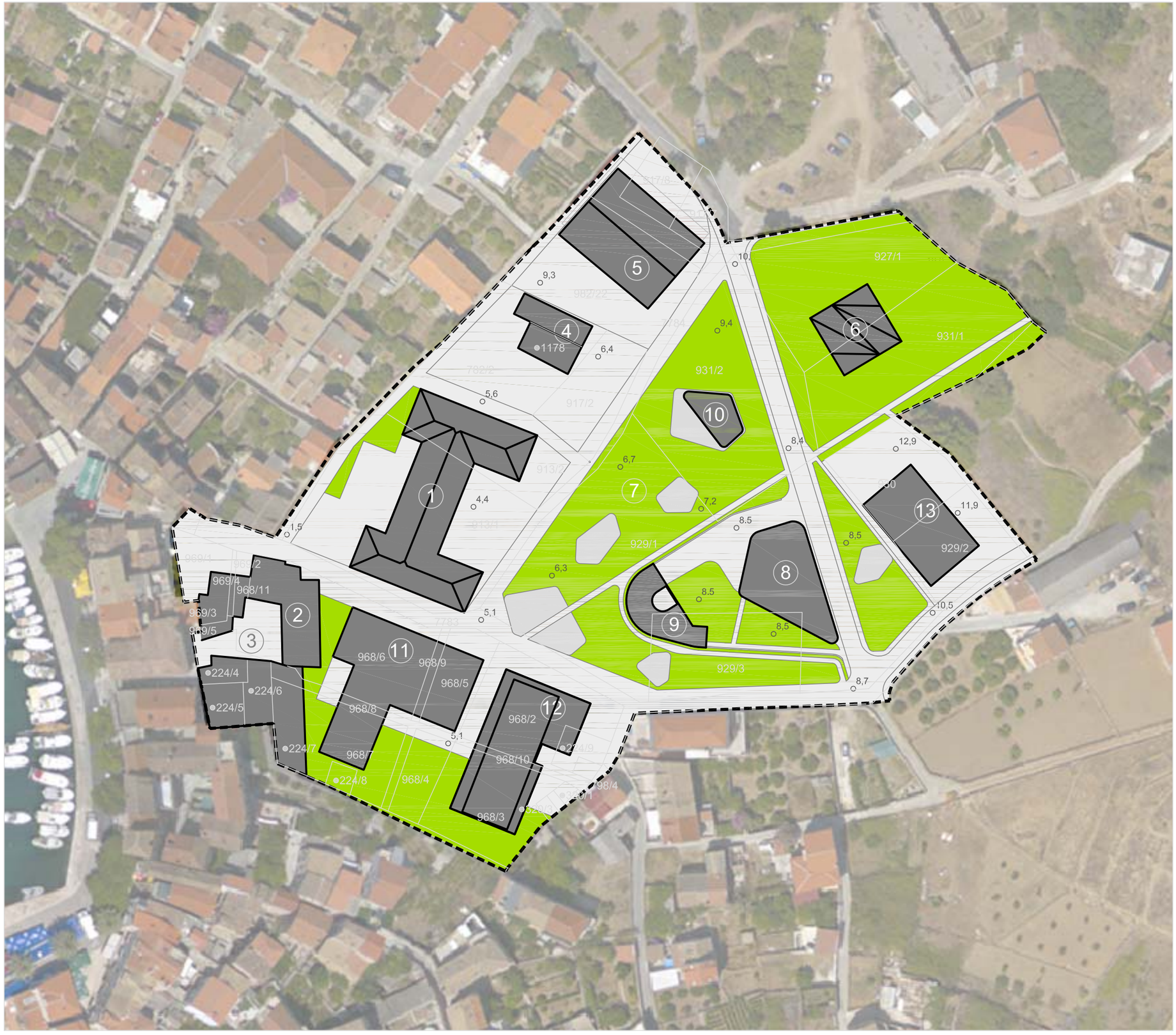
a+u

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m



GRADSKI PROJEKT "A"

uvjeti korištenja, uređenja
i zaštite površina

1. SPOMEN DOM, sastoji se od gradske uprave, knjižnice, banke, kino dvorane i ljetnog kina
2. POŠTA
3. TRŽNICA
4. "BAŠTA", dnevni boravak za starije osobe i dječje igralište
5. DVORANA ZA BOČANJE
6. KULTURNI CENTAR "IVAN VITIĆ"
7. JAVNI PARK - 4000m2
8. AUTOBUSNI TERMINAL
9. PODZEMNA GARAŽA - 150 GPM
10. PAVILJON - do 200 m2 u sklopu parka

11. 12. SAMOSTOJEĆE GRAĐEVINE ZONE 2
stambene i poslovne ili ugostiteljsko-turističke

13. DVOJNA GRAĐEVINA ZONE 3
stambene i poslovne ili ugostiteljsko-turističke

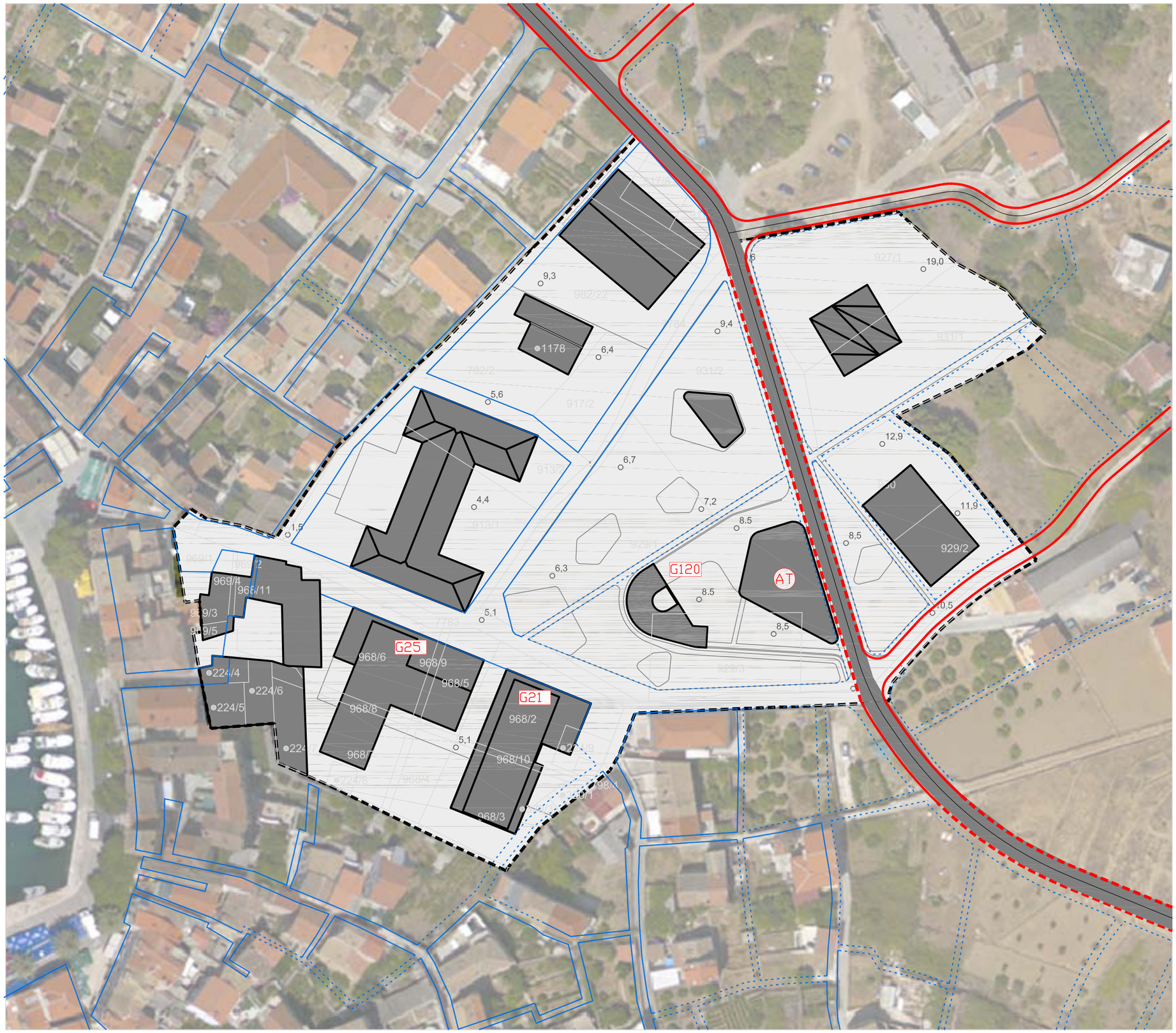
ZONA "GRADSKI PROJEKT A"
23.100 m2

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m



GRADSKI PROJEKT "A"

promet

ZONA "GRADSKI PROJEKT A"

GLAVNE CESTE

PLANIRANA GLAVNA CESTA

PRISTUPNA ULICA

SABIRNA ULICA

PJEŠAČKE ULICE

PLANIRANE PJEŠAČKE ULICE

G166 GARAŽA

AT AUTOBUSNI TERMINAL

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 5 10 15 20 25 50 m

PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

PODJELA NA ZONE

ZONA "GRADSKI PROJEKT A"

podjela na zone 1, 2 i 3

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:1000

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

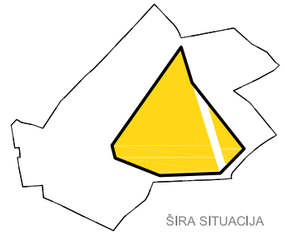
S

0 5 10 15 20 25 50 m

PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 1

PARK, AUTOBUSNI TERMINAL I I PODZEMNA GARAŽA



GRADJEVINE

4444 PARCELE

OBUHVAT ZONE 1

SITUACIJA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:500

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

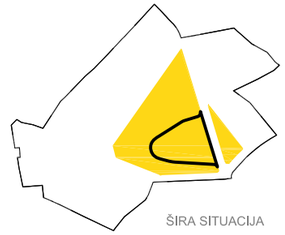
S

0 5 10 25 m

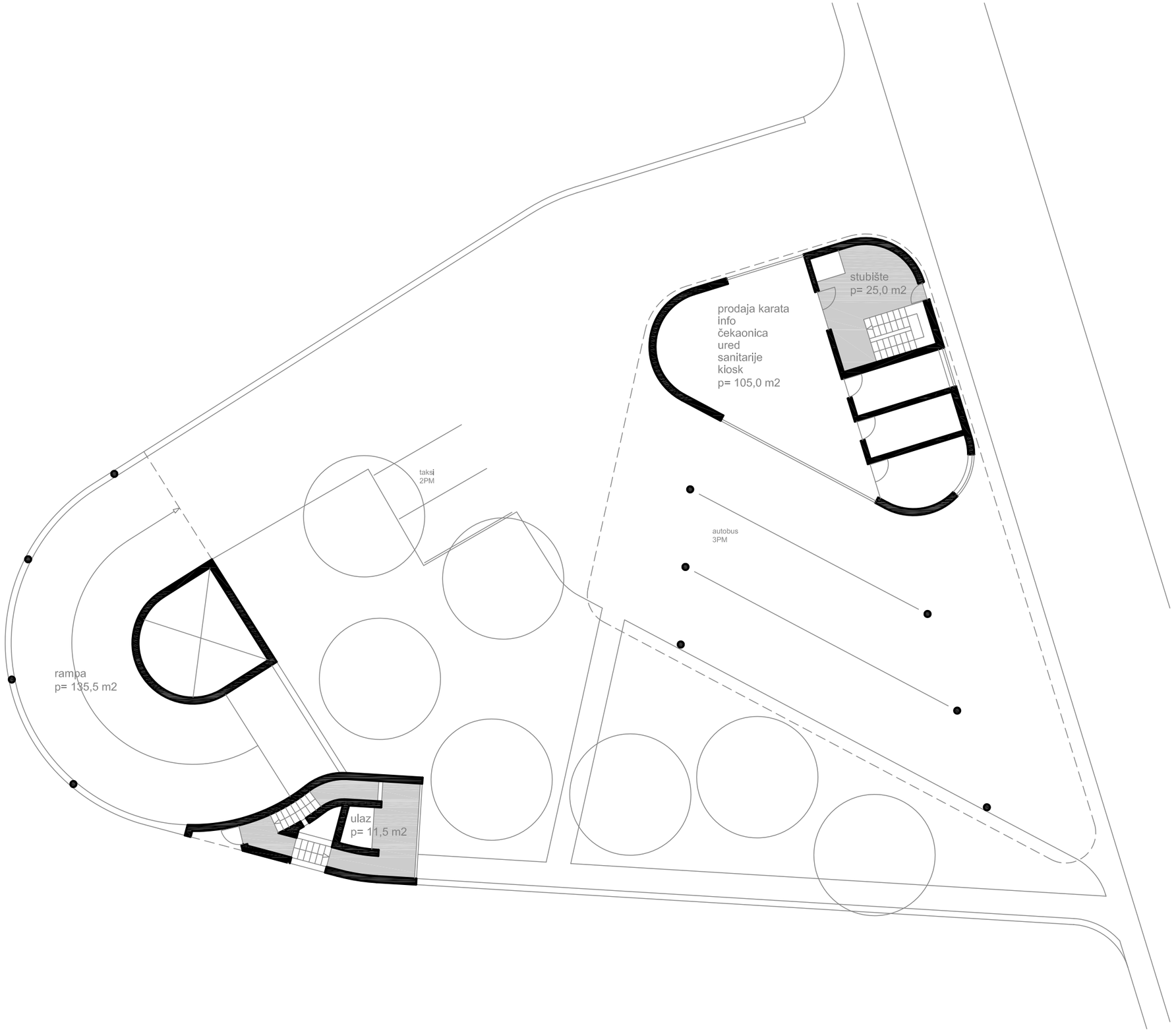
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 1

PARK, AUTOBUSNI TERMINAL I I PODZEMNA GARAŽA



ŠIRA SITUACIJA



PRIZEMLJE	
NETO POVRŠINA	153,0m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	183,5m2

TLOCRT PRIZEMLJA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

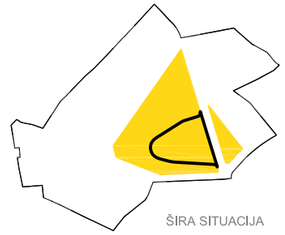
S

0 1 2 3 4 5 10 m

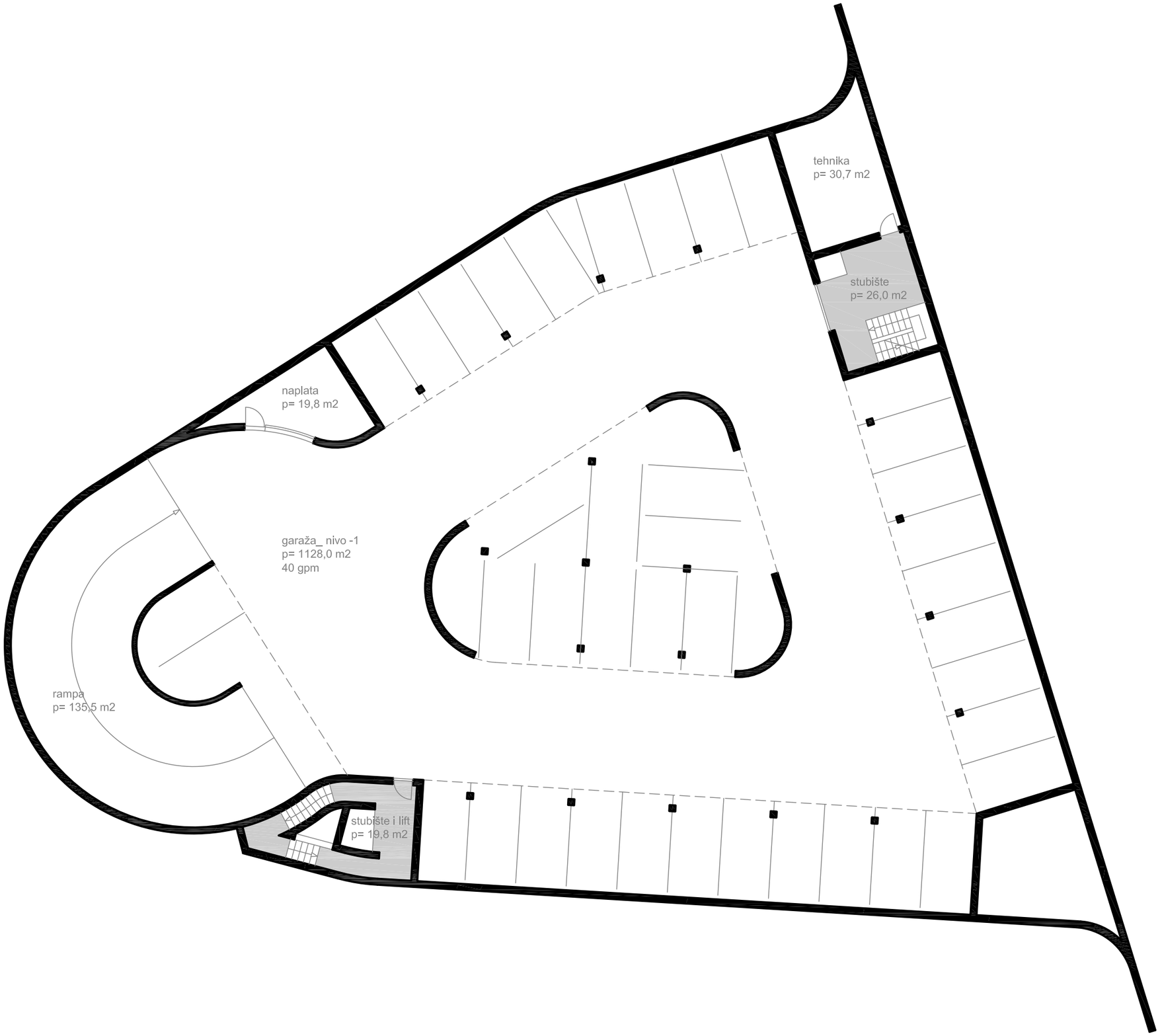
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 1

PARK, AUTOBUSNI TERMINAL I I PODZEMNA GARAŽA



ŠIRA SITUACIJA



PRIZEMLJE	
NETO POVRŠINA	1359,8m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	1464,5m2

TLOCRT SUTERENA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

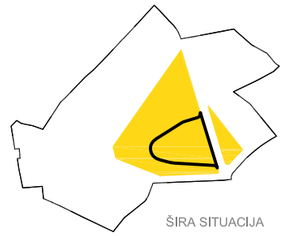
S

0 1 2 3 4 5 10 m

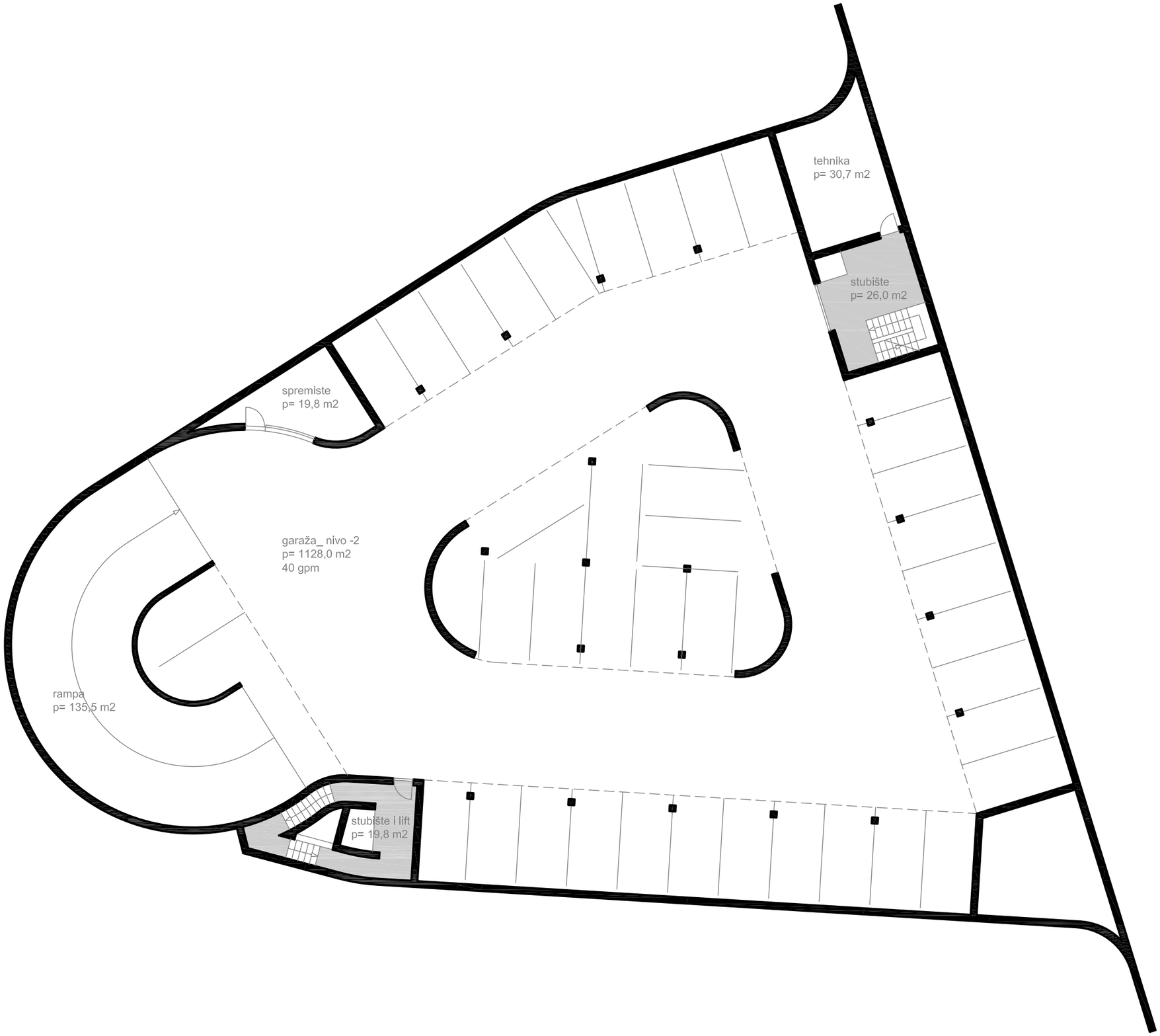
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 1

PARK, AUTOBUSNI TERMINAL I I PODZEMNA GARAŽA



ŠIRA SITUACIJA



PRIZEMLJE	
NETO POVRŠINA	1359,8m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	1464,5m2

TLOCRT _ NIVO -1 i -2

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

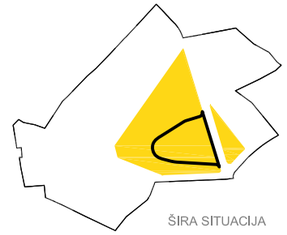
S

0 1 2 3 4 5 10 m

PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 1

PARK, AUTOBUSNI TERMINAL I I PODZEMNA GARAŽA



ŠIRA SITUACIJA

NETO POVRŠINA	4232,4m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	4760,5m2

BRUTO POVRŠINA	1477,5m2
POVRŠINA PARCELA	5733,0m2
klg (1477,5/5733,5=)	0,26
kis (4760,5/5733,5=)	0,83
ZELENE POVRŠINE(4255,5/5733,0=)	0,74

TLOCRT KROVA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

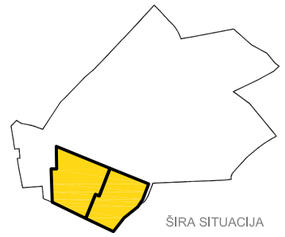
S

0 1 2 3 4 5 10 m

PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE



GRADJEVINE

4444 PARCELE

OBUHVAT ZONE 2

PRIJEDLOG PARCELACIJE

GRAĐEVINSKA LINIJA

REGULACIJSKA LINIJA

SITUACIJA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA KOMIŽE
MJ 1:300

aHu ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

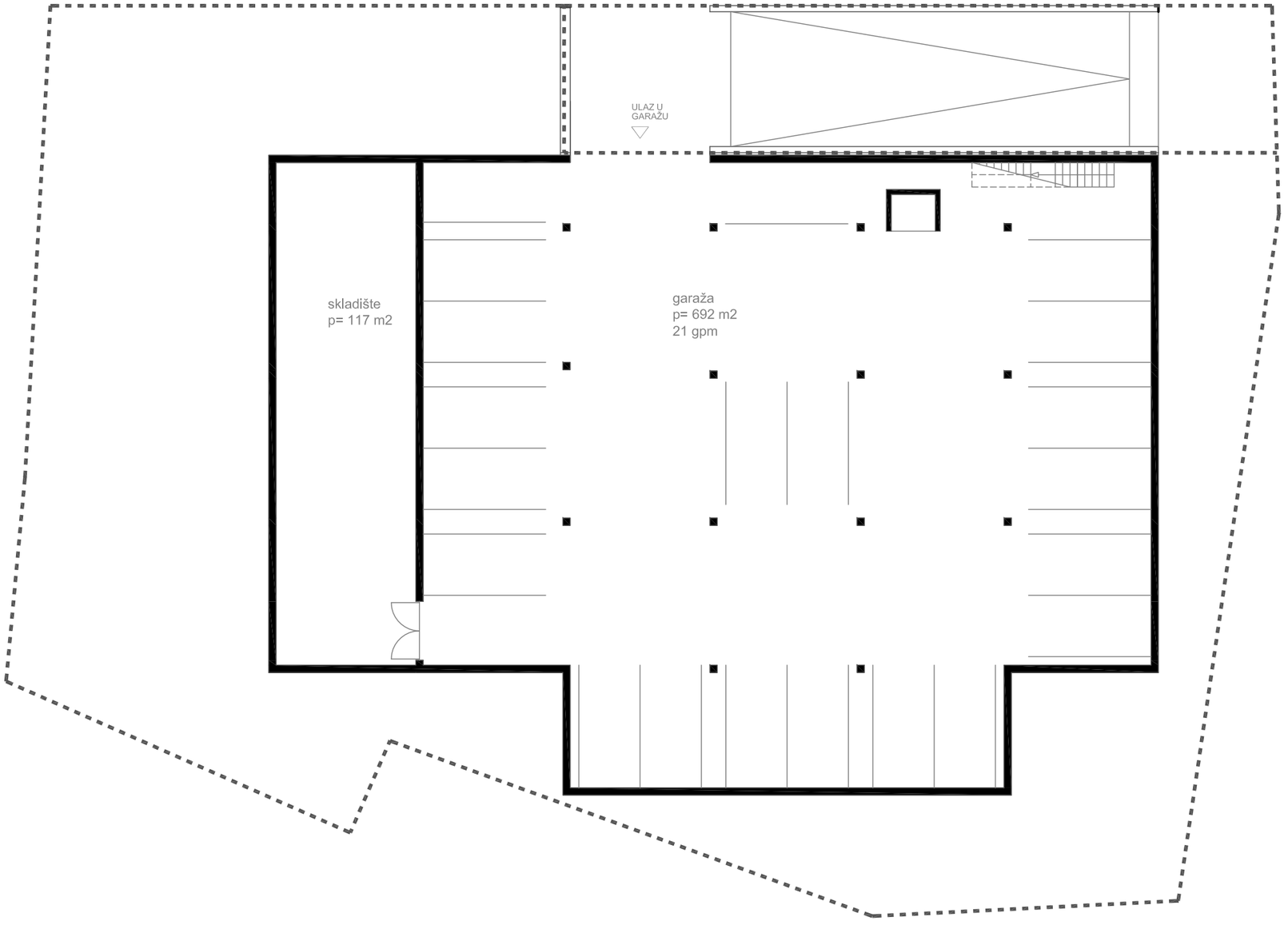
0 1 5 10 15 m

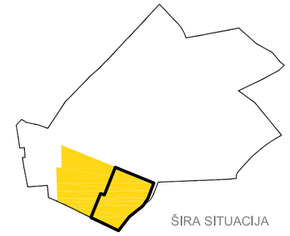
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA A





OBUHVAT

PODRUM	
NETO POVRŠINA	809,0m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	857,5m2

TLOCRT PODRUMA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

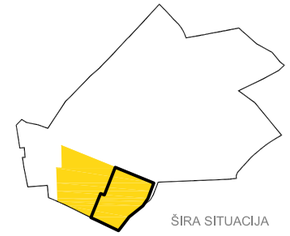
0 1 2 3 4 5 10 m

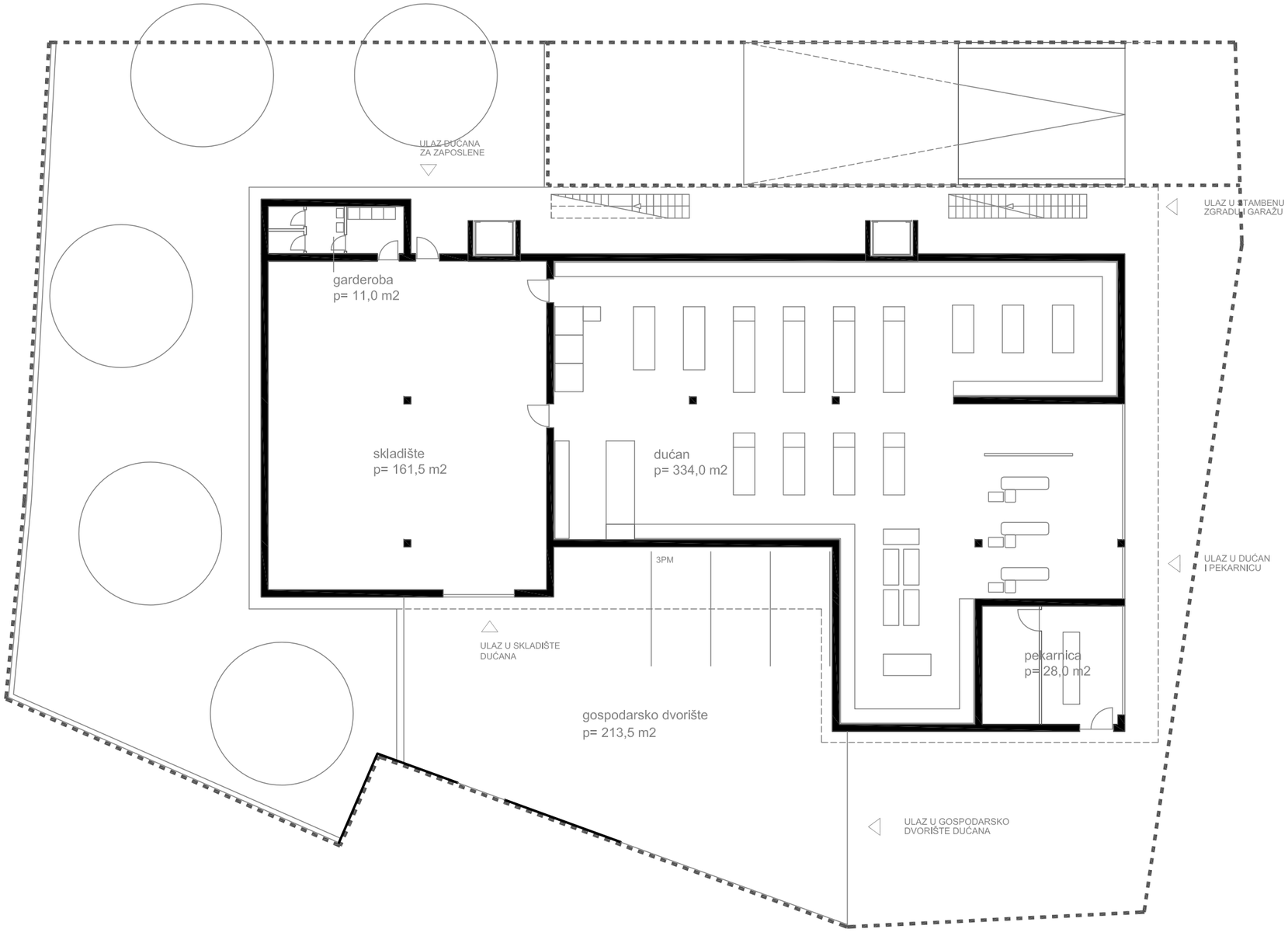
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA A





OBUHVAT

PRIZEMLJE	
NETO POVRŠINA	534,5m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	588,5m2

TLOCRT PRIZEMLJA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

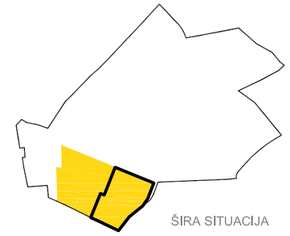


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA A



OBUHVAT

PRVI KAT	
NETO POVRŠINA	607,5m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	685,5m2

TLOCRT PRVOG KATA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

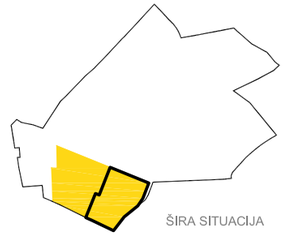
0 1 2 3 4 5 10 m

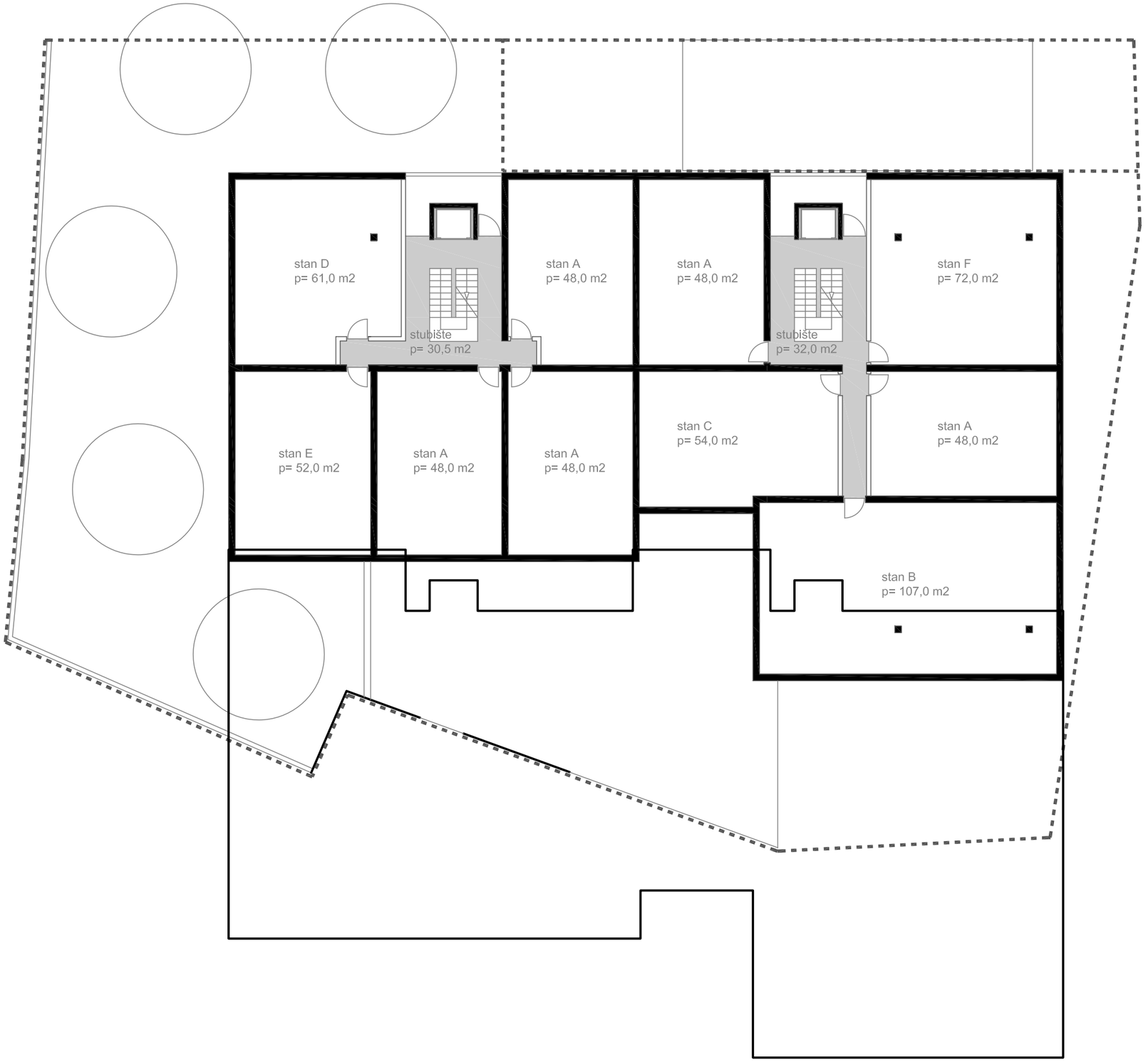
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA A





OBUHVAT

DRUGI KAT	
NETO POVRŠINA	607,5m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	685,5m2

TLOCRT DRUGOG KATA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

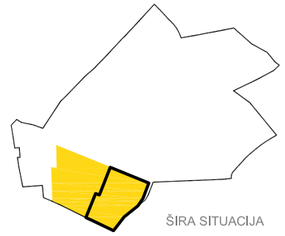
0 1 2 3 4 5 10 m

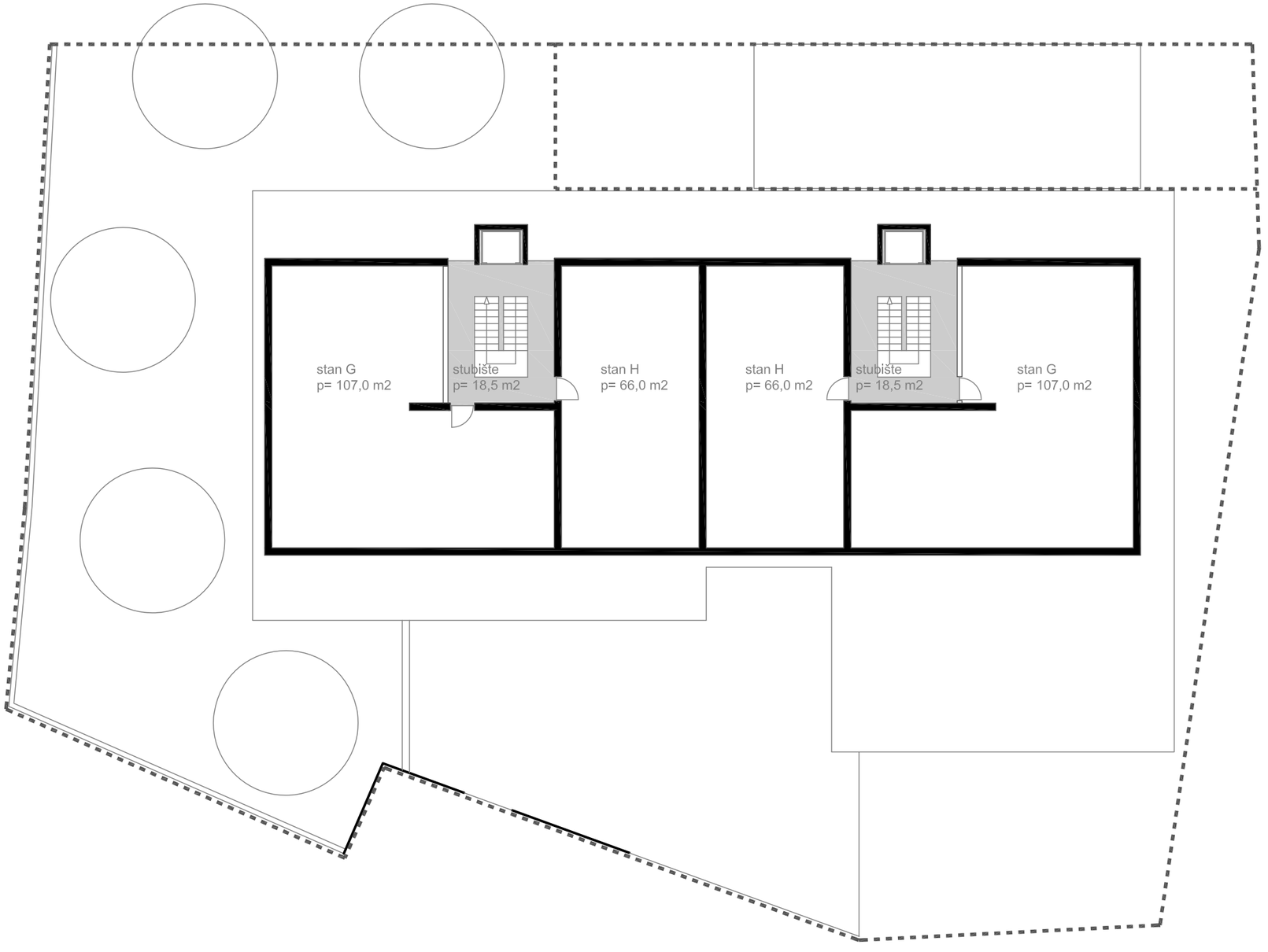
PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA A





OBUHVAT

TREĆI KAT	
NETO POVRŠINA	383,0m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	452,5m2

TLOCRT TREĆEG KATA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

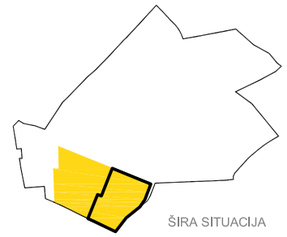
0 1 2 3 4 5 10 m

PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA A



ŠIRA SITUACIJA

NETO POVRŠINA	2941,5m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	3269,5m2

BRUTO POVRŠINA	746,0m2
POVRŠINA PARCELE	1483,0m2
kig (746,0/1483,0=)	0,50
kis (3296,5/1483,0=)	2,20
ZELENE POVRŠINE (390,0/1483,0=)	0,26

OBUHVAT

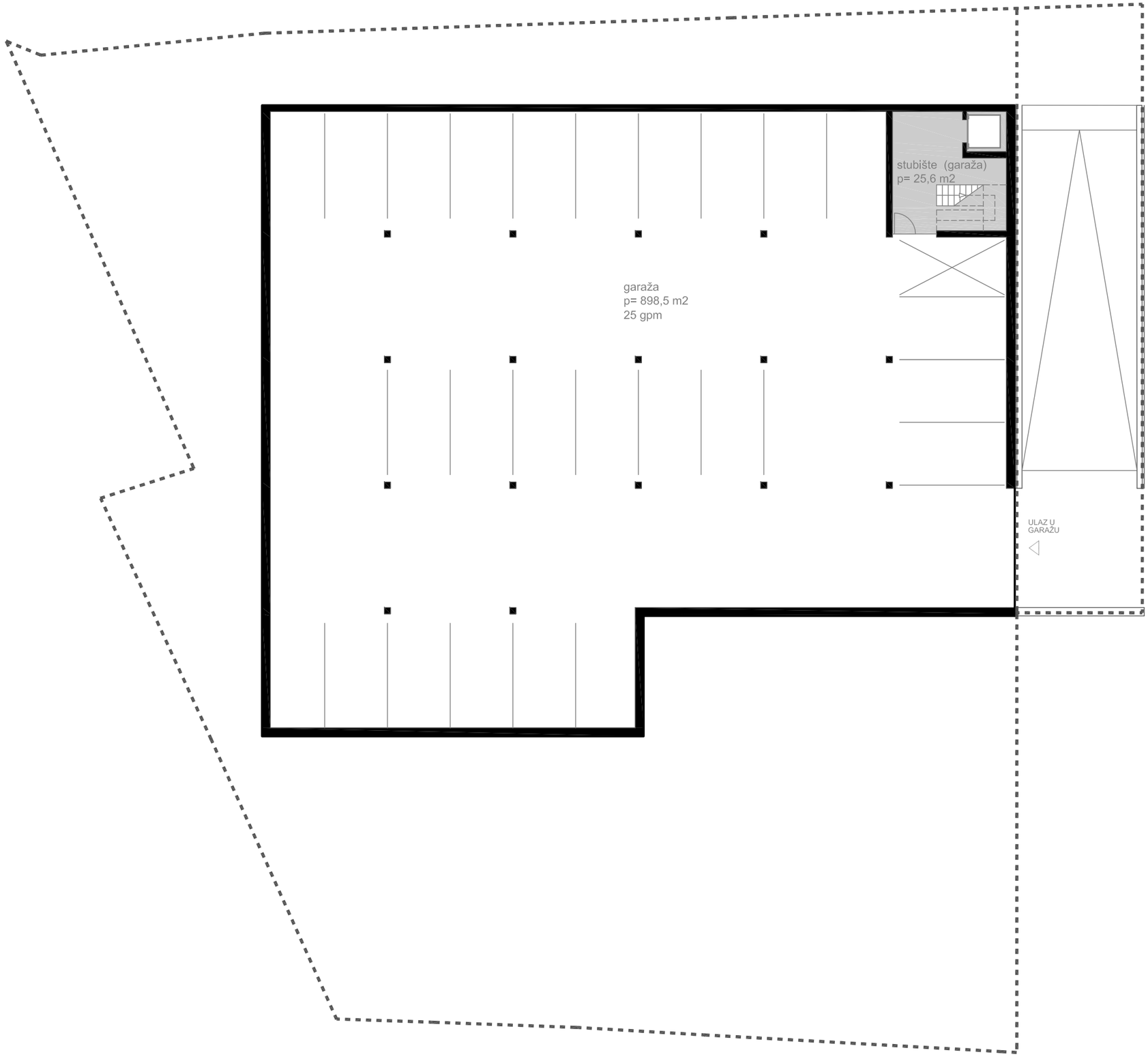
TLOCRT KROVA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

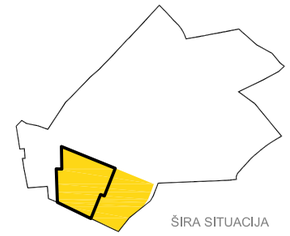


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA B



OBUHVAT

PODRUM	
NETO POVRŠINA	924,1m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	983,5m2

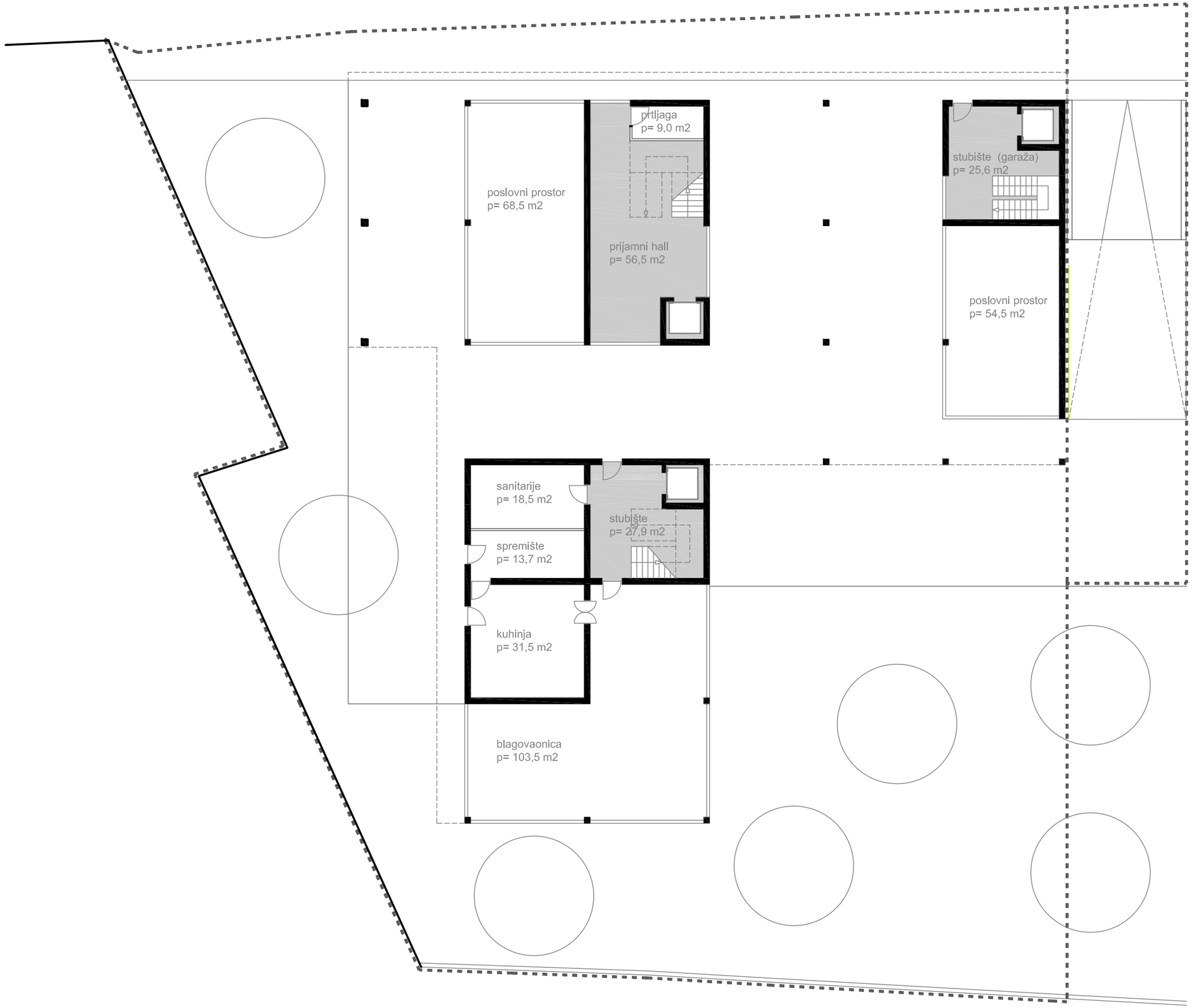
TLOCRT PODRUMA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

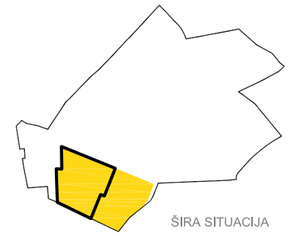


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA B



ŠIRA SITUACIJA

OBUHVAT

PRIZEMLJE	
NETO POVRŠINA	409,2m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	475,0m2

TLOCRT PRIZEMLJA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

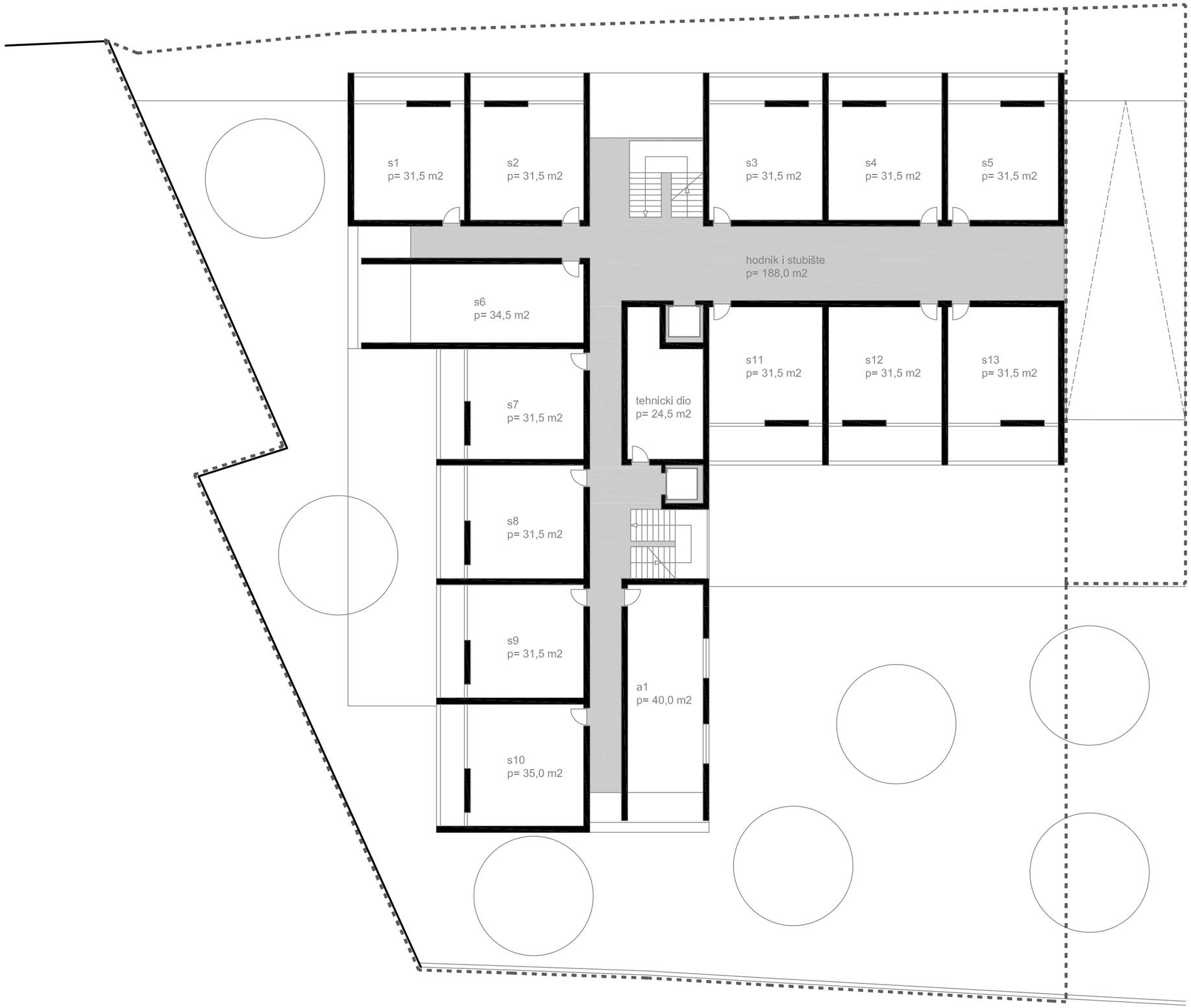
a+u

ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

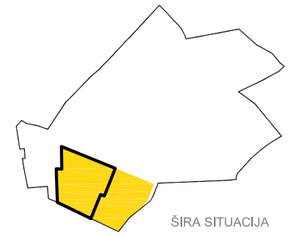


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA B



OBUHVAT

PRVI KAT	
NETO POVRŠINA	604,0m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	785,5m2

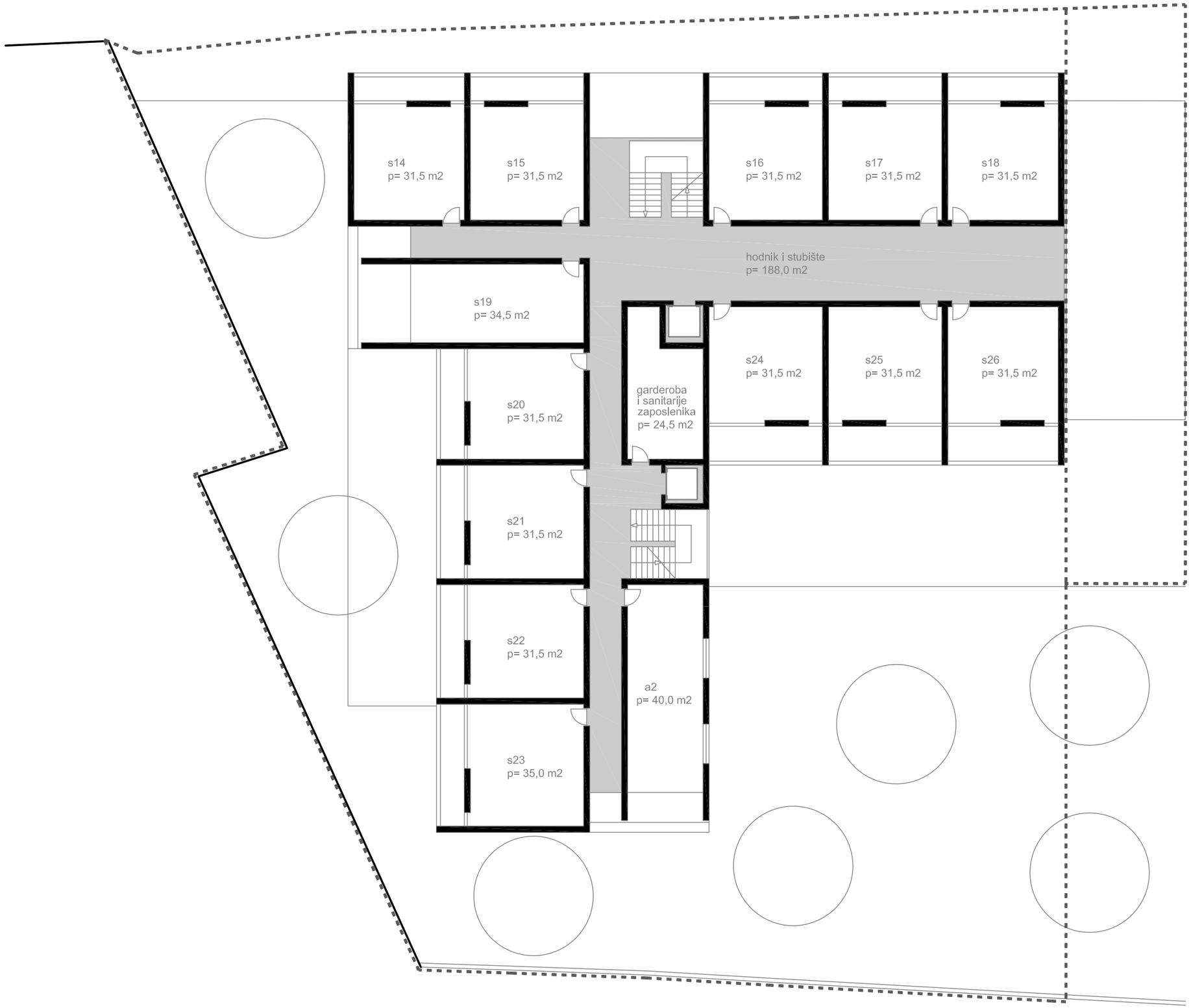
TLOCRT PRVOG KATA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

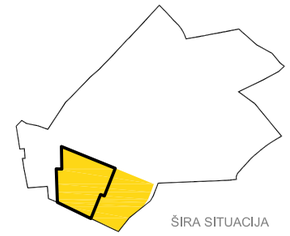


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA B



ŠIRA SITUACIJA

OBUHVAT

DRUGI KAT	
NETO POVRŠINA	604,0m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	785,5m2

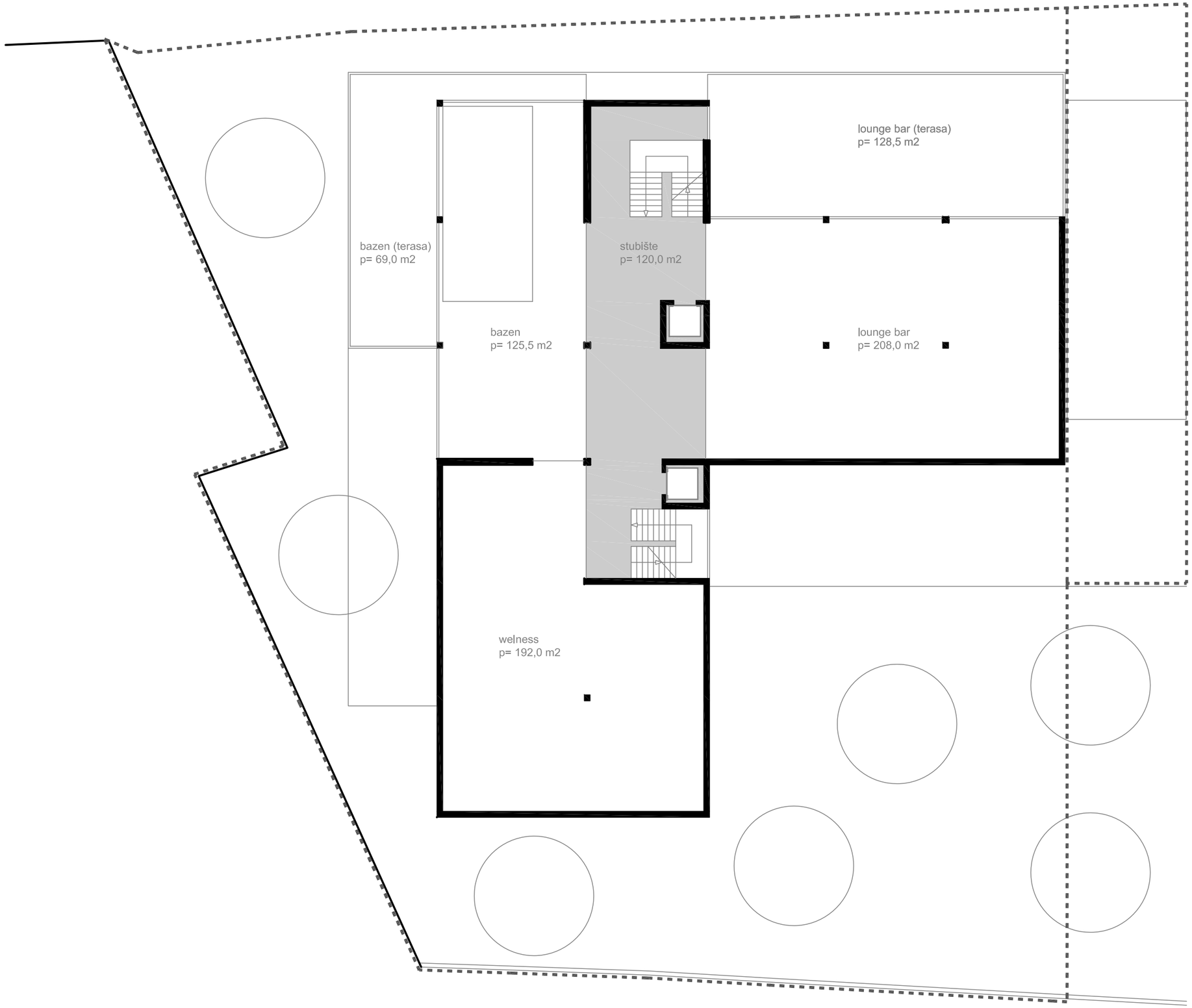
TLOCRT DRUGOG KATA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

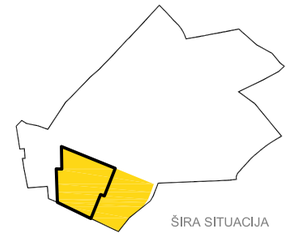


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA B



OBUHVAT

TREĆI KAT	
NETO POVRŠINA	645,5m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	715,5m2

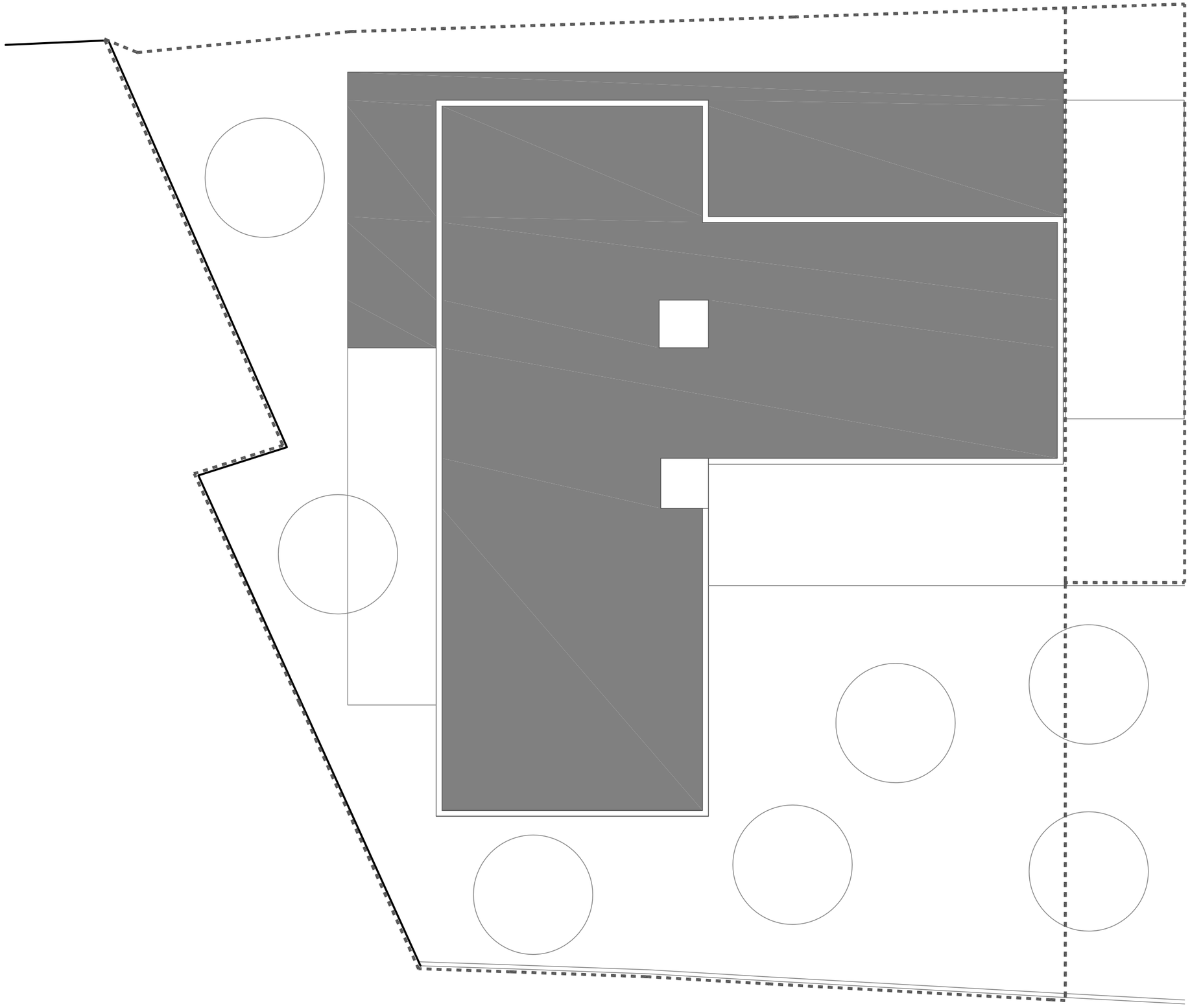
TLOCRT TREĆEG KATA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m

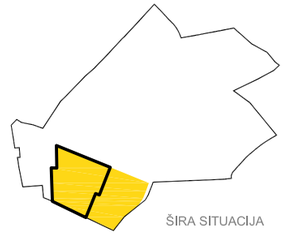


PROGRAM I SMJERNICE ZA REALIZACIJU POJEDINAČNIH PROJEKATA

ZONA 2

STAMBENE, POSLOVNE I UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE

ZGRADA B



ŠIRA SITUACIJA

NETO POVRŠINA	3186,8m2
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA	3745,0m2

BRUTO POVRŠINA	925,5m2
POVRŠINA PARCELE	1947,0m2
klg (925,5/1947,0=)	0,48
kis (3745,0/1947,0=)	1,93
ZELENE POVRŠINE (794,0/1947,0=)	0,40

OBUHVAT

TLOCRT KROVA

IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
"GRADSKI PROJEKT A"
MJ 1:200

a+u
ANTE MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.
JANI MARDEŠIĆ dipl.ing.arh.

S

0 1 2 3 4 5 10 m