

C. TEHNIČKI DIO IDEJNOG ARHITEKTONSKOG PROJEKTA KRAJOBRAZNOG UREĐENJA

I. JEDINSTVENI OPIS ZAHVATA U PROSTORU

1. UVODNO OBRAZLOŽENJE / PROJEKTI ZADATAK

Ovim idejnim projektom predložen je zahvat uređenja obalnog dijela centra naselja Njivice koji uključuje rekonstrukciju luke otvorene za javni promet - bazena Njivice, obalnog puta, kupališta i parka u Njivicama. Poduzimaju ga u suradnji Županijska lučka uprava Krk i Općina Omišalj, u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Omišalj (SN PGŽ 52/07, 33/09, 14/10, 37/11 - ispravak 15/12 – pročišćeni tekst, 19/13, 43/14 – pročišćeni tekst, 17/15) i Urbanističkim planom uređenja UPU 2 – Njivice (NA 1) (SN PGŽ 30/10, 36/10 – ispravak, 16/11 - ispravak).

Prema projektnom zadatku ovim Idejnim projektom treba definirati uređenje cjeline obalnog dijela centra Njivica kroz slijedeće zahvate:

- zahvat rekonstrukcije luke otvorene za javni promet Njivice, bazena Njivice, na dijelu od glavnog lukobrana do sjeveroistočne granice lučkog područja, i u okviru zahvata osigurati komunalne vezove, operativnu obalu za odvijanje pomorskog putničkog prometa i nautičke vezove,
- zahvat rekonstrukcije obalnog puta (dijela Ribarske obale) od restorana "Rivica" do spoja na Primorsku cestu i u okviru zahvata osigurati dovoljnu širinu šetnice na dijelu prema moru te prostor za ugostiteljske terase uz pročelja postojećih kuća,
- zahvat rekonstrukcije kupališta od luke do Plave terase, u okviru zahvata osigurati povećanje površine kupališta i povezivanje na obalni put te
- zahvat rekonstrukcije parka koji se nalazi između Ribarske obale i Primorske ceste, u okviru zahvata osigurati novu trasu pješačkog puta također povezanu na obalni put te uređenje javne površine za smještaj pratećih i uslužnih objekata gotove konstrukcije.

S obzirom na fizičku i funkcionalnu povezanost obuhvaćenih prostora te namjeru investitora da nakon rekonstrukcije ukupan obalni dio centra Njivica, čini oblikovno usklađenu prostornu cjelinu s jednoobrazno uređenim površinama, rekonstrukcija svih navedenih prostora planira se provedbom usklađenog zahvata uređenja, na osnovu jedinstvenog arhitektonskog koncepta.

Iz navedenih se razloga idejni projekt izrađuje kao jedinstveni projekt rekonstrukcije luke otvorene za javni promet - bazena Njivice, obalnog puta, kupališta i parka u Njivicama, kojim se nadalje određuje mogućnost fazne/etapne realizacije pojedinog zahvata rekonstrukcije.

2. OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

Zahvat u prostoru je planiran na katastarskim česticama 10350 (dio), 10351, 10352, 10353, 10354, 10355 (dio), 10357 (dio), 10359/1, 10359/2, 10398 katastarske općine Omišalj-Njivice i na površini obalnog mora.

Ukupna površina obuhvaćenog prostora iznosi oko 56.433 m², od toga;

- | | |
|--|-----------------------------|
| A. rekonstrukcija luke otvorene za javni promet-bazena Njivice | oko 36.500 m ² , |
| (oko 5.000 m ² kopna i oko 31.500 m ² mora), | |
| B. rekonstrukcije obalnog puta (dijela Ribarske obale) | oko 3.073 m ² , |
| C. rekonstrukcije kupališta, od luke do Plave terase | oko 12.080 m ² , |
| (oko 1.810 m ² kopna i oko 10.270 m ² mora), | |
| D. rekonstrukcije parka između Ribarske obale i Primorske ceste | oko 4.780 m ² . |

Od ukupne površine oko 56.433 m², postojeća površina kopna iznosi oko 14.650 m² a površine mora oko 41.783 m².

Idejnim projektom se obalna linija korigirana zbog izgradnje u moru i nasipavanja mora. Površina dodatno izgrađenog i nasipanog dijela kopna iznosi oko 4.213 m² (mjereno na koti +0,15 m n.m.), tako da ukupna površina kopnenog dijela prema idejnom projektu iznosi oko 18.863 m², dok površina morskog dijela iznosi oko 37.570 m².

Dio prostora unutar lučkog područja luke Njivice – bazena Njivice (A.) od glavne mjesne plaže do glavnog lukobrana, površine oko 9.500 m², zadržava se u postojećem stanju te nije predmet projektiranja u sklopu ovog idejnog projekta.

Isto tako predmet projektiranja nije parkiralište površine oko 890 m² koje je izvedeno uz Primorsku cestu, rubom parka (D.) i koje se zadržava u postojećem stanju.

3. POSTOJEĆE I IZVEDENO STANJE U PROSTORU

Obalni dio centra Njivica čine slijedeći fizički i funkcionalno povezani prostori:

- A. Luka, čiji je kopneni dio u cijelosti integriran u sustav pješačkih komunikacija obalnog dijela centra naselja, a određene djelatnosti koje se obavljaju u luci dio su turističke ponude (privez plovila za kružna putovanja, za izlete, za razgledavanje podmorja i sl. kao i privez nautičkih plovila),
- B. Obalni put – dio Ribarske obale, je pješački put s nizom poslovnih ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja koji dio te površine koriste za ugostiteljske terase i prodaju na otvorenom,
- C. kupalište ispred hotela Jadran kao posebno atraktivan rekreacijski sadržaj i proširenje pješačkih prostora za boravak na otvorenom te
- D. javni park s dječjim igralištem i pratećim objektima gotove konstrukcije, koji se u sezoni, u toku dana funkcionalno povezuje na kupalište a u večernjim satima na sadržaje obalne šetnice.

A. Lučko područje luke otvorene za javni promet Njivice, bazena Njivice se sastoji iz kopnenog dijela i pripadajućeg akvatorija.

Postojeća luka Njivice smještena je u samom središtu obalnog dijela naselja Njivice.

Akvatorij luke je djelomično zaštićen operativno zaštitnim gatom/glavnim lukobranom kapaciteta 2 manja broda, dužine 130 m, širine 6 m, s dubinom mora oko 1,5 – 5 m.

Operativno zaštitni gat je masivne gradnje, od kamena i betona, i u dobrom je stanju za uporabu.

Podijeljen je parapetnim zidom visine oko 1,5 m, izvedenim u tri kampade između kojih su prolazi, prvi širine oko 5 i drugi oko 1,8 m. Prva kampada je kameni parapetni zid širine oko 0,9 m a ostale dvije su izvedene u betonu i širine su oko 0,7 m.

Parter lukobrana je izveden u betonu, a samo je na manjem dijelu površine na početku lukobrana sačuvano izvorno kameno popločenje. Završna ploha je na starom dijelu lukobrana na koti oko 1,2 m n.m. dok je na novom na koti 1,4 m n.m.

Vertikalni zidovi novog, dograđenog dijela lukobrana obloženi su kamenom a na hodnoj površini završavaju kamenom poklopnicom širine oko 0,5 - 0,6 m.

Na starom dijelu lukobrana su na strani zatvorenog dijela luke dva kamena stubišta za silazak do mora. Na dograđenom dijelu je izvedeno po jedno kameno stubište na svakoj strani lukobrana i jedno na glavi lukobrana.

Obale i gatovi u komunalnom dijelu luke su dužine ukupno oko 360 metara, dubina mora uz njih iznosi oko 1,0 – 3,0 m. Obala je građena od kamena i betona a gatovi različito: od betona, kamena, čeličnih profila i dr. i svi nisu u dobrom stanju za uporabu. U luci su sačuvane 3 kamene utvrđice („garofulina“) koje su uklopljene u betonske gatove i obalu.

Kota ruba obale jako varira i iznosi oko +0,8 m n.m. – oko +1,6 m n.m. Širina obale u luci također varira a iznosi najmanje oko 1,3 m.

Gatovi imaju različite visine završne plohe, oko +0,75 m n.m. - oko +1,25 m n.m., mjestimično su izvedeni sa stubom (denivelacijom) visine oko 0,3 do 0,4 m, za lakši prilaz brodicama.

Na lukobranu i na dijelu obale postavljena je javna rasvjeta.

Na vanjskoj strani parapetnog zida lukobrana postavljeno je kameno korito sa slavinom za pitku vodu.

Na korijenu lukobrana uređeno je nekoliko manjih zelenih površina a pri sredini je postavljen drveni jarbol. Na dijelu obale se nalazi zelena površina sa stablašicama alepskog bora, koja je neuređena.

Na početku obale u luci, nakon lukobrana, postavljena je brončana skulptura ribara koji krpa mrežu, koja je postala simbol Njivica.

Luka je opremljena napravama za privez, lučkim svjetlom i dva navoza za brodice. Ima priključak na cestovnu prometnicu, vodovod, elektriку i telefon. Naselje Njivice pruža ostale standardne usluge.

Kapacitet komunalnog dijela luke iznosi 71 mjesto za brodice stalnih stanovnika, a u sezoni se u luci smještaju i brodice povremenih stanovnika.

Za luku je izrađena projektna dokumentacija kojom je bilo predloženo produženje glavnog lukobrana i rušenje svih postojećih gatova u luci, a luka je bila predviđena kapaciteta 120 vezova, od toga 110 vezova za plovila dužine 5-6 m. Na osnovu tog projekta je produžen glavni lukobran, a od daljnje realizacije se odustalo iz razloga što se tim projektom ne osigurava dovoljan broj i potrebna struktura vezova u luci.

B. Obalni put – dio Ribarske obale, na potezu od restorana "Rivica" do spoja na Primorsku cestu je javna pješačka površina kojom je dozvoljen nužan kolni promet za dostavu.

Širine je okvirno od 6,5 m do 10,0 m, poprečno izvedena u više razina odvojenih jednom ili s više stuba. Nivelacijske kote se duž oko 420 m trase kreću od 1,3 m n.m. do 2,3 m n.m. na dijelu uz luku i kupalište a na spoju na Primorsku cestu penje se na kotu 4,0 m n.m. odnosno na južnom odvoju na 7,0 m n.m.

Završno je obrađena asfaltnim zastorom, djelomično betonom i drugim materijalima, Cijelom dužinom obale zasađen je drvored zimzelenih i listopadnih stablašica. U drvoredu su zastupljene stablašice črnike, akacije, koprivića i kestena, različitih veličina i starosti, a od grmlja tamaris, pitosporum i dr. Uz jedan od ulaza u hotel Jadran su dva odrasla piramidalna čempresa.

Opremljena je javnom rasvjetom, klupama s naslonom i košaricama za otpatke.

Na dijelu se nalazi zelena površina sa stablašicama alepskog bora, koja je neuređena.

U sezoni se pretežan dio površine koristi za ugostiteljske terase i vanjske prostore trgovina nanizane obostrano duž puta, kojima je prilaz obali zapriječen a širina slobodnog prolaza kreće se između 2,5 m i 4,0 m.

Ovi su prostori vrlo heterogeno i neadekvatno opremljeni, osvjetljeni, natkriveni i ograđeni, što sve zajedno ostavlja sliku nesređenog i prenatrpanog prostora. Ovakvoj slici u velikoj mjeri doprinosi ponuda robe koja se u velikim količinama nudi na prodaju a u pravilu isto tako i vrsta i razina ugostiteljske ponude.

C. Područje uređene plaže - kupalište ispred hotela "Jadran", obuhvaća uski pojas obale i mora uz Ribarsku obalu, nakon luke u smjeru sjevera. Kupalište je u odnosu na obalni put denivelirano, na dijelovima i oko 1,5 m te je tu postavljena zaštitna ograda.

Širina obale kupališta iznosi od oko 3,5 m do oko 14 m.

Ispred hotela Jadran je pravokutna površina betonskog sunčališta dužine oko 60 m i širine oko 6,5 m.

Na ostalom dijelu obale dužine oko 190 m, između dijelova prirodne kamene obale sa većim grupama oblikih stijena i kamena samaca te betoniranih površina sunčališta, nasipan je šljunak (drobljeni kamen koji je zaobljen djelovanjem mora) koji čini manje plaže. Na plažama je uočljiva erozija sloja šljunka uzrokovana slijevanjem velike količine oborinske vode s viših kota parka i obodnih prometnica.

Razina uređenja se u najmanju ruku može smatrati nedovoljnom. Kupalište je opremljeno tuševima, spasilačkom promatračnicom te ležaljka za sunčanje i odmor s drvenim konstrukcijama i platnenim sjenilima („kabanama“).

Na krajnjem dijelu prema Plavoj terasi je grupa autohtonih stablašica, klena i brijesta.

D. Javna zelena površina - park smješten je u hrastovoj šumi u zaleđu kupališta i omeđen je Ribarskom obalom i Primorskom cestom, uz koju je uređeno javno parkiralište s jednim redom parkirališnih mjesta.

Šumu čine zdrave i dobro razvijene stablašice uglavnom hrasta medunca. Parter je mjestimično prekriven grmljem, travom i nasipanim drobljenim kamenom.

Prostor je djelomično uređen, kroz park je probijeno nekoliko staza uz koje je postavljena javna rasvjeta niskim stupićima.

U parku je djelom uređeno dječje igralište opremljeno drvenim spravama za igru i nekoliko klupa s naslonom.

Niže parkirališta postavljen je niz novih, dobro oblikovanih građevina gotove konstrukcije – paviljona, s različitim uslužnim poslovnim sadržajima i javnim sanitarijama.

4. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

Zahvat uređenja rekonstrukcijom obalnog dijela centra naselja Njivica, odnosno luke otvorene za javni promet, obalnog puta, kupališta i parka u Njivicama poduzima se u cilju:

- povećanja broja vezova i standarda u luci te bolje zaštićenosti akvatorija luke otvorene za javni promet Njivice,
- bolje organizacije površine obalnog puta – dijela Ribarske obale, kako bi se za osnovnu pješačku namjenu osigurala dovoljna širina te kako bi se ugostiteljske terase i drugi poslovni sadržaji organizirali uz pročelja građevina ostavljajući slobodan prolaz uz obalu i otvorene vizure na more, te adekvatnog uređenja partera, zelenih površina i opremanja prostora,
- osiguranja većeg kapaciteta kupališta povećanjem i uređenjem površine sunčališta i nasipavanjem mora u obimu prihvatljivom za ambijent i okoliš,
- dovršetka uređenja parka i njegovog povezivanja na Ribarsku obalu te osiguranja uređenih površina za boravak na otvorenom.

Ukupan obalni dio centra Njivica obuhvaćen ovim idejnim projektom činiti će funkcionalno i oblikovno usklađenu prostornu cjelinu s jednoobrazno uređenim površinama i unificiranom opremom.

Unutar zahvata u prostoru predviđa se zahvat rekonstrukcije građevina luke, obalnog puta, kupališta i parka, kako je prikazano u grafičkom dijelu projekta.

Zahvat rekonstrukcije luke predviđa se sukladno rezultatima Studije vjetrovalne klime i valnih deformacija izrađene za potrebe uređenja i dogradnje luke u Njivicama dok se zahvat rekonstrukcije kupališta predviđa u skladu sa Studijom hidrodinamike mora i stabilnosti plaže u Njivicama.

U luci se planira rekonstrukcija postojećih građevina lučke podgradnje uz očuvanje dijelova građevine koji su izvorno građeni u kamenu i izvornog kamenog popločenja na lukobranu.

Radi potpune zaštićenosti luke predviđa se rekonstrukcija i produženje glavnog lukobrana koji završava proširenjem površine koja se stepenasto spušta prema moru.

Prema sjevernoj granici lučkog područja, luka dobiva sekundarni lukobran završne površine na koti 1,5 m n.m. popločene kamenom, koja se parapetnim zidom visine oko 1,5 m odvaja od zone kupališta.

Gatovi koji okružuju stari mandrač povezuju se malim jednostavno oblikovanim pješačkim mostom, dok se srednji gat zadržava i dograđuje novim krakom. U okviru mosta se predviđaju zvučni, svjetlosni i likovni efekti.

Obala u luci se korigira, kako bi se uz more dobio slobodan profil širine najmanje 3,0 m. Uređuje se kamenim popločenjem s kamenom poklopnicom obalnog zida, na završnoj koti oko 1,2 m n.m. Na dijelu gdje je postojeća obala veće visine predviđa se stepenasto spuštanje prema moru. Za lakši prilaz brodicama izvodi se konzolna drvena pasarela na koti oko 0,8 m n.m. Postojeća betonska pasarela u sjevernom dijelu luke se ruši.

Parter se nakon rive širine oko 3,0 m uređuje popločenjem betonom u kombinaciji s kamenom. Prostor zasaden alepskim borovima hortikulturno će se urediti kao manja zelena površina koja će se opremiti klupama s naslonom i grupama za odmor (klupama i stolovima).

Luka će se opremiti lučkim svjetlima, potrebnom opremom za privez plovila (bitvama, poletima, anelima), vanjskom rasvjetom, priključnim ormarićima za vodu i struju, elementima vizualnih komunikacija i drugim potrebnim, pri čemu se stare bitve i vinč za izvlačenje barki zadržavaju na svom mjestu. Postojeća skulptura ribara ostaje na postojećem mjestu.

Ovim zahvatima omogućena je bolja zaštićenost akvatorija, povećanje standarda u luci i broja vezova i a ujedno i povećanje površine koja će se koristiti kao atraktivna pješačka šetnica. Kapacitet rekonstruirane luke iznositi će oko 180 vezova od čaga najmanje 80 komunalnih vezova. Kapacitet luke može iznositi najviše 200 vezova.

Rekonstrukcija luke se predviđa u četiri vremenski neovisne faze/etape koje obuhvaćaju; rekonstrukciju glavnog lukobrana, produženje glavnog lukobrana, izgradnju sekundarnog lukobrana i rekonstrukciju obale i gatova.

Obalni put – dio Ribarske obale dužinom oko 190 m prati obalu u luci i od nje je odvojena postojećim drvoredom koji se u cijelosti zadržava.

Širina obalnog puta se na ovom potezu kreće od oko 6,0 m do oko 10,0 m.

Zbog zadanih kota na ulazima u zgrade koje s jugoistočne strane definiraju profil obalnog puta i zbog kote postojećeg drvoreda, nije bilo moguće završnu površinu do

kote obale u luci riješiti u jednoj razini. U razlici visine koja se kreće oko 0,5 m (od 0,0 m do 0,8 m) predlaže se izvedba kontinuirane kamene klupe širine 0,6 m, odnosno povezivanje na razinu obale u luci s 3 do 5 kamenih stuba.

Prostor uz pročelja zgrada ili ogradnih zidova okućnica, širine od približno 2,0 do 6,0 m, koristiti će se za uređenje ugostiteljskih terasa, odnosno otvorenih prodajnih prostora natkrivenih tendama.

U nastavku do Primorske ceste, obalni put prolazi između kupališta i parka i širine je oko 4,0 m do 6,0 m.

Parter obalnog puta jednoobrazno će se urediti i obraditi betonom svijetle boje u kombinaciji s kamenom. U okviru te površine će se oko svakog stabala urediti mjesto kružnog oblika promjera oko 1,2 m s rubnjakom u razini pješačke površine.

Površine obalnog puta opremiti će se rasvjetnim stupovima, rasvjetom i svjetlosnim oznakama u podu, klupama s naslonom, malom fontanom s pitkom vodom, košaricama za otpatke, nosačima za bicikle, oglasnim stupom, elementima vizualnih komunikacija i drugim potrebnim.

Rekonstrukcija obalnog puta se predviđa u dvije vremenski neovisne faze, jedna faza predstavlja rekonstrukciju jugozapadnog dijela puta i prostorno je vezana na rekonstrukciju luke a druga faza predstavlja rekonstrukcija sjeveroistočnog dijela obalnog puta koja je prostorno vezana na rekonstrukciju kupališta i parka.

Kupalištu je moguće povećati površinu a time i kapacitet sunčališta jedino nasipavanjem mora u obimu prihvatljivom za ambijent i okoliš, s obzirom da je na kopnenoj strani prostor kupališta ograničen trasom obalnog puta.

Obalni pojas se predlaže proširiti radi formiranja platoa sunčališta i šljunčanih plaža, sa sadašnjih nedostatnih 3,5-14,0 m na oko 15,0-35,0 m širine.

S ciljem oblikovanja prostora kupališta, na tragu postojećih elemenata obale, platoi sunčališta oblikuju se u organskoj formi, terasasto u tri razine; na koti oko 1,5 m n.m., na koti oko 1,2 m n.m. i na koti oko 1,0 m n.m. u koje će se ukomponirati prirodne stijene s lokacije. između „rtova - poluotoka“ nasipavaju se šljunčane plaže.

S vanjske strane sjevernog lukobrana formira se nova površina kupališta opremljena pratećim sadržajima: vanjskim barom, nadstrešnicama pod kojima se smještaju ugostiteljska terasa, grupe za odmor i manji objekt s WC-om, kabinama i sl.

Parter kupališta jednoobrazno će se urediti i obraditi betonom svijetle boje, izvedenim na principu brušenog teraca (kulira), odnosno kao stabilizirani agregat ili slično, dok će se dio površine nasuti pijeskom, urediti stabiliziranim agregatom ili na sličan način kako bi se dobio željeni „prirodan“ izgled, u mogućoj kombinaciji s kamenom. U okviru te površine će se oko stabala urediti mjesto kružnog oblika promjera oko 1,2 m.

Površine kupališta opremiti će se vanjskom rasvjetom, spasilačkom promatračnicom, tuševima, ležaljicama, klupama s naslonom, košarama za otpad, nosačima za bicikle, elementima vizualnih komunikacija, rekreacijskim napravama; trampolinima, toboganom, usidrenim splavima (catarama) i sl. te drugim potrebnim.

Rekonstrukcija kupališta se predviđa u dvije vremenski neovisne faze, jedna faza predstavlja rekonstrukciju jugozapadnog dijela kupališta koja je vezana na izgradnju sekundarnog lukobrana dok drugu fazu predstavlja rekonstrukcija sjeveroistočnog dijela kupališta.

Park je smješten na prostoru obraslom visokim stablima hrasta medunca koja se u cijelosti čuvaju, te se svi zahvati uređenja prilagođavaju postojećim stablima. Rekonstruirati će se na način da se započeto uređenje dovrši i pri tome uredi javna površina za boravak na otvorenom, dječja igrališta i staze kojima će se prostor bolje povezati na obalni put.

Prostor parka je organiziran terasasto u tri razine definirane potpornim zidovima visine okvirno 0,5 m do 1,0 m te povezane stazama, rampama i stubištima širine oko 2,0 m i 3,0 m. Staze se vode po terenu i između postojećih stabala, radijalno od obalnog puta ka središnjoj pješačkoj površini, te s nje na razinu parkirališta i primorske ceste.

Na najvišoj razni parka, na koti oko 5,0 m n.m. do 7,0 m n.m. uređeno je parkiralište, na srednjoj razni na koti oko 4,0 m n.m. do 4,5 m n.m. na kojoj su već postavljeni objekti gotove konstrukcije, predviđa se urediti pješačka površina a najniža razna na koti oko 3,5 m n.m. gdje je već postavljeno nekoliko sprava za igru, predviđa se urediti kao dječja igrališta.

U niz od pet objekata gotove konstrukcije – paviljona moguće je interpolirati još jedan takav objekt te dvije nadstrešnice.

Parter pješačkih staza i površina te stepeništa u parku obraditi će se stabiliziranim agregatom, betonom svijetle boje ili slično, dok će površina dječjih igrališta izvesti podom od reciklirane gume ili slično. Na ovim površinama će se oko stabala urediti mjesto kružnog oblika promjera oko 1,2 m, s rubnjakom u razini pješačke površine.

Parter zelenih površina urediti će se uglavnom kao travnjak, odnosno mediteranskim trajnicama i vrlo niskim grmljem, posebno na pokosima i mjestimično uz staze, uz dopunu cvatućim vrstama.

Površine parka opremiti će se vanjskom rasvjetom, paviljonima (objektima gotove konstrukcije), spravama za igru djece, klupama s naslonom, košaricama za otpatke, nosačima za bicikle, elementima vizualnih komunikacija, vrtnim hidrantima i drugim potrebnim.

Rekonstrukcija parka se predviđa u jednoj fazi.