

Temeljem članka 28. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a u svezi s odredbom članka 325 st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07), članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 4/07- pročišćeni tekst) i Programom mjera za unapređenja stanja u prostoru Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 5/04 i 3/06), Gradsko vijeće Grada Zadra na 21. sjednici, održanoj 29. svibnja 2008. godine, donosi

ODLUKU
o izmjenama i dopunama
Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja
centralne zone "Vidikovac"

II. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

U Odluci o donošenju Detaljnog plana uređenja centralne zone "Vidikovac" ("Glasnik Grada Zadra", broj 4/00), u članku 3, točka II. mijenja se, i glasi:

- "II. Grafičkih prikaza u mjerilu 1:1000 s nazivima:**
0. Postojeće stanje i granica obuhvata
 1. Detaljna namjena površina
 2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža:
 - a) Prometna mreža
 - b) Telekomunikacijska mreža i plan elektroenergetike i javne rasvjete
 - c) Plan vodoopskrbe
 - d) Plan odvodnje
 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 4. Uvjeti gradnje".

Stavak 2 mijenja se i glasi:

"Elaborat izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja iz travnja 2008. godine što ga je izradio "ACES" d.o.o. Zadar, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Zadra, sastavni je dio ove Odluke."

Članak 2.

Iza članka 3. pod točkom II. "Odredbe za provođenje", dodaje se članak 3a. koji glasi:

"0. TUMAČ POJMOVA

NAMJENA

Stambena građevina manje gustoće (S) – više od 50% ukupne korisne (neto) površine zgrade su stambene površine. Ostatak površine može biti određen za gospodarske i društvene namjene.

Stambena građevina više gustoće (S1) – ukupne korisne (neto) površine zgrade su stambene površine. Tihe (uredske) djelatnosti u smislu kućne radinosti su dozvoljene.

Stambeno-poslovne građevine (M1) – više od 50% ukupne korisne (neto) površine zgrade su stambene površine. Ostatak površine može biti određen za gospodarske i društvene namjene.

Poslovno-stambene građevine (M2) – više od 50% ukupne korisne (neto) površine zgrade su poslovne i uslužne površine. Ostatak površine može biti određen za stambenu namjenu.

Poslovne građevine uslužnih djelatnosti (K2) - je ta koja nema stambene površine. Ukupna korisna (neto) površine zgrade namijenjena je poslovnim i uslužnim sadržajima.

Nestambena građevine društvenih djelatnosti (D2) – podrazumijevaju građevine društvenog standarda kao što su: upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske građevine uz uvjet da nemaju stambene površine ili da je manje od 50% ukupne korisne (neto) površine zgrade namijenjeno za stambene svrhe.

Pomoćna građevina smatra se: garaža, spremište za ogrjev i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj, odnosno primarnoj uporabi građevine.

UVJETI GRADNJE

Regulacijski pravac je mjesto priključenja građevinske čestice na javno-prometnu površinu.“

Članak 3.

Članak 4. mijenja se u cijelosti i glasi:

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina je određena sukladno postavkama Prostornog plana uređenja grada Zadra. Područje obuhvata podijeljeno je na *zonu mješovite namjene* (pretežno stambena) i na *zonu stambene namjene manje gustoće izgradnje*. Stanovanje je osnovna namjena ovog prostora, ali se dozvoljava izgradnja građevina gospodarskih (trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih), javnih i društvenih sadržaja.

Unutar obuhvata ovog Plana predviđena je izgradnja stambeno-poslovnih, poslovno-stambenih i stambenih građevina veće, srednje i manje gustoće stanovanja, poslovnih građevina, građevina društvenih (zdravstvene i socijalne) i uslužnih djelatnosti, te uređenje javnih zelenih površina i površina za sport i rekreaciju.

Na jednoj građevinskoj parceli Planom je dozvoljena izgradnja samo jedne stambene zgrade.

1.1. Mješovita zona (pretežito stambena)

U sklopu zone *mješovite namjene* (pretežno stambena) unutar građevinskog područja grada Zadra stanovanje je osnovna namjena prostora, ali se dozvoljava izgradnja građevina gospodarskih (trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih), javnih i društvenih sadržaja.

Ukoliko se građevine gospodarske, javne i društvene namjene, iz prethodnog članka grade unutar zone *mješovite namjene* (pretežno stambena) moraju visinom, volumenom i tipom izgradnje biti u skladu sa susjednim građevinama uz poštivanje posebnih uvjeta iz ovoga plana koji se odnose na građevine gospodarske, javne i društvene namjene.

U zoni *mješovite namjene* (pretežno stambena) poslovni prostori mogu sadržavati samo tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije. Uz iste mora biti osiguran dovoljan broj parkirališnih mjesta na vlastitoj građevnoj čestici prema kriterijima iz ove Odluke.

U zoni *mješovite namjene* (pretežno stambena) nije moguće pokretanje i otvaranje raznih bučnih i proizvodnih pogona kao što su: automehaničarske radnje, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije i sl.

U ovoj zoni mogu se graditi stambene ili stambeno-poslovne građevine srednje i veće gustoće izgradnje. Građevine koje se u pravilu grade u zonama stanovanja manje gustoće mogu se graditi odnosno zadržati samo kao iznimka radi legalizacije postojećih građevina ili osiguranja zamjenskih građevinskih čestica.

Prilikom izgradnje i uređenja pojedinačnih zgrada gospodarskih djelatnosti unutar zone *mješovite* (pretežno stambene) namjene utvrđuje se obveza poštivanja općih uvjeta za smještaj gospodarskih djelatnosti unutar građevinskog područja Grada Zadra, koji su sastavni dio ovih odredbi.

Građevine s društvenim djelatnostima (sadržaji društvenog standarda) mogu se graditi u označenim zonama za tu namjenu i u sklopu građevina označene u grafičkom prilogu Plana (List 1. 1. Detaljna namjena površina) sa oznakom (M1) i (M2).

1.2. Zona stambene izgradnje manje gustoće

U zoni stambene izgradnje manje gustoće mogu se graditi građevine stanovanja, te druge građevine vezane za stanovanje kao što su vrtići, škole, ambulante, pošte, vjerske građevine, trgovine sl.

U zoni stambene izgradnje manje gustoće, moguće je otvaranje poslovnih prostora u sklopu stambenih građevina ili kao manje slobodnostojeće čvrste građevine na istoj građevnoj čestici. Namjena poslovnih prostora osim navedenih u prethodnom stavku mogu biti samo tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije kao što su krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radnje, trgovine mješovitom robom, ugostiteljske građevine, građevine za smještaj turista, uredski prostori i slično.

U zoni stambene izgradnje manje gustoće nije moguće pokretanje i otvaranje raznih bučnih i proizvodnih pogona kao što su: automehaničarske radnje, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljske građevine s glazbom na otvorenom i slično.

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1.1 Postojeće građevine

Postojeće građevine koje se nalaze unutar obuhvata Plana se zadržavaju. To su poslovne (poliklinika, trgovačka i ugostiteljska građevina (s pomoćnom građevinom za smještaj gostiju), i djelomično izgrađena građevina benzinske postaje), poslovno-stambene i stambene građevine manje gustoće stanovanja s poslovnim sadržajima (frizerski salon, cafe i sl.). Postojeće građevine označene su u grafičkom prilogu Plana (List 0. Postojeće stanje i granica obuhvata)

Postojeće građevine će se uskladiti s odredbama ovoga Plana.

2.1.2 Nove građevine

Za izgradnju novih građevina utvrđuju se uvjeti iz tekstualnog i grafičkog dijela ovog Plana.

b) Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Veličina i oblik građevnih čestica određena je u grafičkom prilogu Plana (List 4. Uvjeti gradnje). Odstupanje od zadanog oblika moguće je samo bočno i to radi usklađenja sa vlasništvom. Točna površina građevne čestice utvrđuje se parcelacijskim elaboratom u skladu s ovim Planom. Dozvoljena odstupanja od planiranih površina građevnih čestica mogu se kretati u rasponu od 12,5 % planirane površine.

Minimalna širina na mjestu građevinskog pravca, minimalna veličina i maksimalna izgrađenost građevne čestice određuje se prema slijedećoj tablici:

Namjena (Grafički prilog Plana list 1 Detaljna namjena površina)		Min veličina građ čestice (m ²)	Min širina građ čestice na mjestu građ pravca (m)	Maks koeficijent izgrađeno st građ čestice (K _{ig})	Maks koeficijent iskoristiv ost građ čestice (K _{is})	Maks koeficijent iskoristiv ost nadzemni h etaža (K _{isn})	
Stambene građevine (prema PPUG Zadra)	Građev ina tip A	Samostojeće građevina	400	12	0,3	1,2	0,9
	Građev ina tip B	Samostojeće stambena građevina	600	12	0,3	1,5	0,9
		Samostojeće stambeno- poslovna građevina	800				
	Građev ina tip C	Samostojeće građevina	1.000	12	0,3	2,0	1,0
Građev ina tip D	Samostojeće građevina	2.000	12	0,3	2,5	1,5	

Pojedinačne građevine gospodarskih djelatnosti unutar zone mješovite (pretežno stambene) namjene moraju tipom gradnje, volumenom (K_{ig}, K_{is}, BRP), brojem etaža i katnošću slijediti susjedne stambene građevine.

Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Veličina i površina gradivog djela građevinske čestice, te broj etaža zadana je u grafičkom dijelu Plana (List 4. Uvjeti gradnje) i u tablici koja slijedi:

I.		II.	III.	IV.		V.		VI.	
Građevina		Površina građ. čestice	Gradiv. dio (list 4.)	Maksimalni koef. izgrađenosti (K_{ig})		Maksimalni koef. iskoristivosti (K_{is}) ²		Katnost	Visina
(oznaka građ. čestice i namjena)		m ²	m ²	k_{ig}	m ²	k_{is}	m ²	Broj nadzemnih etaža	m
SP 1	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip D)	2.555	825	0,3	767	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	3.833 3.066	Po+P(S)+2+Pk	12
SP 2	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip C)	1.132	286	0,3	340	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	1.698 1.358	Po+P(S)+2+Pk	12
SP 3	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip C)	1.137	290	0,3	341	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	1.706 1.364	Po+P(S)+2+Pk	12
SP 4	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip C)	1.206	328	0,3	362	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	1.809 1.447	Po+P(S)+2+Pk	12
SP 5	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip C)	1.260	354	0,3	378	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	1.890 1.512	Po+P(S)+2+Pk	12
SP 6	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip D)	2.077	695	0,3	623	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	3.116 2.492	Po+P(S)+2+Pk	12
SP 7	M1- mješovita namjena (stambeno-poslovna - tip D)	2.016	754	0,3	605	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	3.024 2.419	Po+P(S)+3	12
SV G1	S1 - stanovanje (viša gustoća stanovanja - tip D)	2.380	959	0,3	714	$K_{isn}^{1,5}$ $K_{isn}^{1,2}$	3.570 2.856	Po+P(S)+3	12
JP	Z1 – javni park	2.058	0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
DU 1	D2 – društvena namjena (dom umirovljenika)	2.682	882	0,4	1.073	$K_{isn}^{1,6}$ $K_{isn}^{1,4}$	4.291 3.755	Po+P(S)+3	12
R1	Z2 – igralište (igralište/park)	4.055	96	0,008	30	0,008	30	P	7
P1	D3 – Društvena namjena (poliklinika) Postojeća građevina	529	170	0,4	212	1,0	529	Po+P+2	10
TS 1	IS – infrastruktura (trafostanica – postojeća)	30	8	0,3	9	0,3	9	P	4
TS 2	IS – infrastruktura (trafostanica)	76	23	0,3	23	0,3	23	P	4

¹ k_{ig} koeficijent izgrađenosti - je jednako odnosu izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu).

² k_{is} koeficijent iskoristivosti - je jednako odnosu ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

³ k_{isn} je maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža

I. Građevina		II. Površina građevne čestice	III. Gradi i dio (list 4.)	IV. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (K_{ig})		V. Maksimalni koef. iskoristivosti (K_{is})		VI. Katnost Visina	
(oznaka građ. čestice i namjena)		m^2	m^2	K_{ig}	m^2	K_{is}	m^2	Broj nadzemnih etaža	m
TU 1	M2- mješovita namjena (poslovno-stambena) Pretežito uslužna – trgovina i ugostiteljstvo <i>Postojeća građevina s pomoćnom građevinom</i>	3.205	614	0,2	641	0,8	2.564	Po+P(S)+2	10
BP 1	K2 – pretežito trgovačka (benzinska crpka) <i>Postojeća građevina</i>	2118	830 (+178 nadstrešnica)	0,3	635	0,3	635	P	7
AP 1	K1 – pretežito uslužna (autopraonica)	2.318	700	0,25	580	0,25	580	P	7
S1	S – Stambena namjena samostojeća – tip A	514	207	0,3	154	K_{isn}^3 0,9 0,6	463 308	Po+P(S)+1	7
S2	S – Stambena namjena samostojeća – tip A	567	249	0,3	170	K_{isn}^3 0,9 0,6	510 340	Po+P(S)+1	7
S3	S – Stambena namjena samostojeća – tip A/B <i>Postojeća građevina</i>	1.463	382	0,30	439	K_{isn}^3 1,2 0,9	1.756 1.317	Po+P+2	10
S4	S – Stambena namjena samostojeća – tip A/B <i>Postojeća građevina</i>	888	211	0,24	213	K_{isn}^3 1,2 0,9	1.066 799	Po+P+2	10
S5	S – Stambena namjena samostojeća – tip A/B <i>Postojeća građevina</i>	743	225	0,31	230	K_{isn}^3 1,2 0,9	892 669	Po+P+2	10

I. Građevina			II. Površina građ. čestice	III. Gradiv. dio (list 4.)	IV. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (K _{ig})		V. Maksimalni koef. iskoristivosti (K _{is})		VI. Katnost i Visina	
(oznaka građ. čestice i namjena)			m ²	m ²	K _{ig}	m ²	K _{is}	m ²	Broj nadzemnih etaža	m
S6	S – Stambena namjena	samostojeća – tip A	432	139	0,3	130	0,9 K _{isn} 0,6	389 259	Po+P+1	7
ukupno			35.441	9.405		8.66 9	K _{is} K _{isn}	30.043 28.331		

Zadana veličina površina za izgradnju je maksimalno moguća a ne obvezujuća. U slučaju da površina za izgradnju građevine u grafičkom prilogu Plana prelazi maksimalni koeficijent izgrađenosti i/ili maksimalni koeficijent iskoristivosti iz ove tablice, primjenjuje se zadani maksimalni kriteriji naveden u tablici (stupci IV. i V.).

Minimalna izgrađenost građevinske čestice je 60 m². Izuzetak čini pomična građevina na čestici TU1, koja služi kao anex glavnoj građevini, i to za smještaj gostiju.

Visina građevine određena je brojem etaža i visinom vijenca. Visina građevine je mjerena od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca..

U slučaju gradnje građevina sa ravnim krovom moguća je reducirana nadogradnja jedne krovne etaže (nadgrađe), koja se računa u ukupan broj etaža, uz sljedeće uvjete:

- rub ograde krovne terase ne prelazi zadanu visinu
- kut što ga zatvara najviša točka vanjskog ruba nadgrađa i rub ravnog krova ne smije biti veći od 35°

U svrhe sigurnog i kvalitetnog funkcioniranja planirane namjene, dijelovi građevine mogu biti i viši od maksimalne visine iz prethodne tablice, a ne mogu biti viši od 10 m. Ovo odstupanje se odnosi isključivo na dijelove autopraonice i benzinske postaje (nadstrešnice, elementi za oglašavanje i sl.) koji su potrebni za osnovno funkcioniranje planiranog sadržaja.

Maksimalni broj stambenih jedinica i bruto izgrađenost stambenih građevina određen je prema tipu građevine:

Tip stambene građevine	Maksimalni broj stambenih jedinica	Maksimalna bruto razvijena površina (m ²)
Tip A	samostojeća građevina	3 400
Tip B	samostojeća građevina	4 600 (nadzemne etaže)
Tip C	samostojeća građevina	8 1200 (nadzemne etaže)
Tip D	samostojeća građevina	- >1500

2.3. Namjena građevina

Namjena građevina unutar obuhvata plana je stambena, stambeno-poslovna, poslovna (uslužna, ugostiteljska i trgovačka) i društvena.

Građevine manje gustoće stanovanja – građevine tip A (prema tablici iz točke 2.2), mogu se graditi u zoni stambene izgradnje manje gustoće (zona S, list 1. detaljna namjena površina).

Građevine srednje i veće gustoće stanovanja – građevine tip C i D (prema tablici iz točke 2.2), mogu se graditi u zoni mješovite namjene – stambeno-poslovna (M1) i poslovno-stambena (M2) (list 1. detaljna namjena površina).

Na jednoj građevinskoj čestici dozvoljena je izgradnja samo jedne stambene zgrade.

Gospodarske i društvene djelatnosti mogu se urediti u sklopu stambenih građevina ili kao pojedinačne građevine unutar mješovite poslovno-stambene zone (M2) i u zonama određenim za gospodarske ili društvene djelatnosti (D2, K1, K2) (list 1. Detaljna namjena površina).

Namjene poslovnih prostora mogu biti samo tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije kao što su krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radnje, trgovine mješovitom robom, ugostiteljske građevine, građevine za smještaj turista, uredski prostori i sl. Proizvodni i bučni pogoni nisu dozvoljeni unutar obuhvata ovog Plana.

Stambeni sadržaj sačinjavat će najmanje 50% ukupne korisne (neto) površine građevine unutar mješovite zone (M1). Tihi, uredsko-uslužni poslovni sadržaji (uredi, medicinske ordinacije i sl.) dozvoljeni su na bilo kojoj etaži građevine, dok male trgovine i drugi trgovačko-uslužni sadržaji u funkciji stanovanja (mala trgovina mješovite robe, cafe bar, video teka, tehnološka oprema i sl.) dozvoljeni su samo u prizemlju.

2.3.1. Pomoćne građevine

Pomoćnom građevinom smatraju se: garaža, spremište i sl. uz uvjet da su u funkciji stanovanja glavne građevine.

Pomoćne građevine mogu biti u sklopu glavne građevine, tako da sa njom čine graditeljsku cjelinu ili se mogu kao samostalne građevine graditi na istoj parceli pored glavne građevine.

Na istoj građevinskoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine, s tim da izgrađenost građevinske čestice ne može biti veća od najveće izgrađenosti propisane ovim Planom

Pomoćne građevine mogu biti uklopljene unutar glavne građevine, tako da s njome čine graditeljsku cjelinu ili se mogu kao samostalne građevine graditi na istoj građevinskoj čestici pored glavne građevine.

Dozvoljena visina (visina krovnog vijenca) pomoćnih građevina je najviše 3,50 m. Krovište može biti koso (dvostrešan ili jednostrešan krov) ili ravan krov sa odvodom vode na vlastitu parcelu.

Nije moguće prenamijeniti pomoćne građevine u samostalne poslovne prostore.

Garaže se u pravilu trebaju graditi u sklopu gabarita stambene zgrade. Garaže se mogu graditi i na međi sa susjednom građevnom česticom u zoni stanovanja manje gustoće u slučaju reciprociteta.

Planom se zabranjuje izgradnja garaža na granici čestice prema javnoj prometnoj površini.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevina je smještena na građevinskoj čestici na građevinskom pravcu koji je određen grafičkim prilogom Plana (List 4. uvjeti gradnje). Građevinski pravac je najmanja i obvezna udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

Udaljenost građevine od regulacijskog pravca definirana je slijedećom tablicom:

Tip građevine		Min. udaljenost građevine od regulacijskog pravca (m)	Udaljenost od susjedne građevinske čestice
Stambena građevina	Tip A	5,0	$h/2$, a ne manje od 3m
	Tip B	5,0	$h/2$, a ne manje od 3m
	Tip C	$\frac{1}{2}$ visine vijenca	$\frac{1}{2}$ visine vijenca
	Tip D	$\frac{1}{2}$ visine vijenca	$\frac{1}{2}$ visine vijenca
Nestambena građevina društvenih djelatnosti		10,0	5,0 m
Nestambena građevina gospodarskih djelatnosti		10,0	$\frac{1}{2}$ visine vijenca a ne manje od 6 m

Udaljenost samostojeće građevine od susjedne međe definiran je prethodnom tablicom, pri čemu je h visina građevine od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine. Iznimno, udaljenost građevine od regulacijskog pravca može biti i manja u slučaju kada zatečeno stanje ne dozvoljava drugačije (prema grafičkom prilogu DPU-a List 4. Uvjeti gradnje). Na istoj udaljenosti moraju biti i istake na bočnoj ili stražnjoj fasadi građevine.

Dio građevine koji definira građevinski pravac ne može biti manji od 30% ukupne duljine pročelja građevine. Ukoliko se na prednjem pročelju građevine pojavi bilo kakva istaka (balkon, stubišta i sl.) građevinski pravac definiran je njom.

Pomoćna građevina može se graditi na građevinskom pravcu koji vrijedi i za glavnu građevinu na toj građevinskoj čestici. Izuzetak čine garaže čija udaljenost od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m.

Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjedne međe je 3,0 m. Iznimno se može graditi i na samoj međi pri čemu je potrebno:

- a) ishoditi suglasnost vlasnika susjedne građevinske čestice,
- b) pravno regulirati pristup sa susjedne građevinske čestice za potrebe servisiranja građevine koja se nalazi na međi,
- c) riješiti odvod vode na vlastitoj građevinskoj čestici.

Dodatno, ako se pomoćna građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3m od susjedne građevinske čestice, ne smiju se ostavljati otvori prema susjednoj građevinskoj čestici. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida izgrađeni od staklene opeke ili otvor za ventilaciju.

Minimalna udaljenost podzemnih etaža građevina od ruba građevinske parcele je 3,0 m uz uvjet statičke stabilnosti iskopa.

Svaka pojedina građevinska čestica mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 5,0 m za stambene građevine a 6,0 m za građevine gospodarske i društvene/javne namjene.

2.5. Oblikovanje građevina

Građevine moraju svojim oblikom i veličinom, arhitektonskim oblikovanjem, odabirom materijala i kvalitetom izvedenih radova odgovarati HRN i biti primjerena klimatskoj zoni i mediteranskoj kulturi. U cilju afirmacije modernog arhitektonskog izražaja, moguće je odstupanje od ovih smjernica u pogledu oblikovanja fasada i otvora na njima (staklene fasade, ravni krov i sl.).

Krov može biti kosi, na dvije tri ili četiri vode ili ravni prohodni ili neprohodni krov. Planom je dozvoljena i kombinacija kosog krova i krovnih terasa.

Za pokrov je dozvoljena upotreba valovitog i utorenog crijepa ili kupe kanalice, stakla, bakra i sl.

Krovište ne smije imati strehu. Vijenac krova može biti max. 20-25 cm istaknut od ruba fasade građevine, a na zabatu 10 cm.

U slučaju gradnje dvovodnog krova na kosom terenu obvezno je postavljanje sljemena krova paralelno sa slojnicama terena, dok kod gradnje na ravnim terenima sljeme treba biti paralelno sa ulicom.

Samostojeće pomoćne građevine mogu biti kosog krova (dvostrešan ili jednostrešan krov) ili ravnog krova sa odvodnjom vode na vlastitu građevinsku česticu.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično trebaju se izvesti tako da ne narušavaju mikro ambijent, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjedne građevine. Oborinske vode se rješavaju na vlastitoj građevnoj čestici. Nisu dozvoljena veća nasipavanja terena u svrhu podizanja nivelete zatečenog terena u odnosu na susjedne građevinske čestice ili pristupne prometne površine.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Prostor između građevinskog pravca i regulacijske crte mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtoni biljni fond.

Na građevnoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće. Prilikom definiranja tlocrta građevine u okviru zadanih normi, potrebno je maksimalno respektirati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje određenog broja stabala, odgovarajući broj je potrebno posaditi na slobodnim dijelovima čestice.

U zoni stambene izgradnje manje gustoće najmanje 20% svake građevinske čestice će se hortikulturno urediti koristeći autohtone biljne vrste.

U zoni stambene izgradnje srednje i veće gustoće, potrebno je ispuniti uvijete koji slijede kumulativno za cijelu zonu:

- a) max. koeficijent izgrađenosti zone (k_{ig}) je 0,30
- b) max. koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža unutar zone (k_{isn}) je 1,50
- c) min. 20% površine zone mora biti uređeno kao javne zelene površine
- d) min. 25% površine zone treba predvidjeti za dječja igrališta

U sklopu zelenih površina s tambeno-poslovnih građevina (M1) uredit će se površina za dječja igrališta. Dječje igralište će sadržavati opremu za igranje (most, tobogan, ljuljačke, "dvorac", pješčani bazen i sl.). Dječjeg igralište ne može biti manje od 30 m² i računa se u ukupnu površinu potrebnu za dječja igrališta iz prethodnog stavka.

Slobodne, javne površine urediti će se izgradnjom staza i sadnjom zelenila. Vrste i strukturu zelenila odrediti će se posebnim hortikulturnim rješenjima (projekt) za svaku građevinu i pripadajuće zemljište posebno.

Zelene površine će se odgovarajuće opremiti urbanom opremom i osvijetliti javnom rasvjetom.

Građevinska čestica manje gustoće stambene izgradnje može se ograditi niskim zidom (do 1 m visine) dok se prostori građevinskih čestica ostalih građevina ne planiraju ograđivati u smislu posjeda i vlasništva. Izuzetak čine dječja igrališta u sklopu građevinske čestice stambeno-poslovne građevine srednje i veće gustoće stanovanja (M1). Dječje igralište može se ograditi sa ogradom ne višom od 1,20 m od autohtonih materijala i oblika prikladnih ovom podneblju - kamen, kovano željezo, drvo i sl, u kombinaciji sa zelenilom. Igralište treba biti smješteno u dijelu dvorišta sa južnim aspektom.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Zemljište će se opremiti infrastrukturom po fazama i zgradnje, s tim što prioritet treba dati i zgradnji sustava odvodnje koji ne postoji u ovoj zoni. Za opskrbu strujom izgraditi će se još dvije TS prema tempu izgradnje planiranih sadržaja. Opskrba vodom nije upitna kako zonom prolaze vodoopskrbni cjevovodi na koje je moguć neposredan priključak.

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Sve prometne površine potrebno je izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima kako bi se oborinske vode što prije odvele sa istih.

Kolničku konstrukciju potrebno je dimenzionirati prema veličini prometnog opterećenja, nosivosti temeljnog tla, klimatskim i drugim uvjetima. Kolnička konstrukcija je sastavljena od mehanički stabiliziranog nosivog sloja od kamenog materijala i asfaltnih slojeva. Treba primijeniti tipske rubnjake dimenzija 18/24 cm i 12/15 cm.

Svi potrebni radovi na izradi kolničke konstrukcije kao i kvaliteta primijenjenih materijala moraju biti u skladu sa HR normama i standardima.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)

3.1.1.1. Ulica Hrvatskog Sabora

Na području koje razmatra detaljni plan uređenja zone "Vidikovac" funkciju gradskih prometnica imaju ulice Hrvatskog sabora (državna cesta D 306) i ulica Put Bokanjca (županijska cesta Ž 6007). Ulica Hrvatskog sabora ima karakter primarne gradske prometnice tip I, ukupne širine gabarita do 29,00m, a koji se sastoji od kolnika širine 2x7,00m zelenog razdjelnog pojasa širine 2,0m, obostranih nogostupa širine 3-4,0 m i zelenog pojasa između kolnika i nogostupa širine 3,0m.

Planiran je samo jedan kolni pristup sa Ulice Hrvatskog Sabora na internu prometnu mrežu naselja širine kolnika 6 m, i to na sjeverozapadnoj granice područja obuhvata Plana, preko građevinske čestice 286/2, nastavak ulice Mile Gojsalića. Promet sa ulice Hrvatskog Sabora će se odvajati posebnom trakom u smjeru kretanja desni ulaz – desni izlaz.

Ulica Hrvatskog Sabora ima uzdužne nagibe 0,62 - 3,14% na dijelu kojim prolazi uz zonu "Vidikovac" i koristi se visinama asfalta postojeće ulice. Situacijski ulica ima horizontalnu kružnu krivinu radijusa $R=300$ m, dužina ulice iznosi 300 m.

Ova prometnica ima poprečne nagibe 2,5 %, a kolnička konstrukcija je fleksibilnog tipa s mehanički drobljenim kamenim agregatom kao donjom nosivom podlogom, te slojem bitoštika BNS 22 d=8 cm i habajućim slojem AB-11 d=4cm. Date debljine slojeva su orijentacijske, a kolnička konstrukcija treba biti

takova da primi i podnese propisano osovinsko opterećenje, koje treba odrediti kod izrade glavnih projekata prometnice.

Završetak kolničkih trakova treba izvesti betonskim rubnjacima dimenzije 18/24 cm po mogućnosti bijele, a pješačke i zelene površine obrubiti rubnjacima dimenzije 10/20.

3.1.1.2. Ulica Put Bokanjca

Ulica Put Bokanjca ima ulogu primarne poprečne gradske prometnice, tip II, ukupne širine poprečnog presjeka do 23,00m, a koji se sastoji od kolnika u dva smjera širine 2x7,0m, nogostupa sa obje strane prometnice širine 1,5 do 3,0 m i zelenim pojasom širine 1,5 m između kolnika i nogostupa.

Uzdužni profil ulice prilagođen je postojećem terenu s najvećim nagibom od 5% na dijelu ulice uz naselje "Vidikovac". Situacijski prometnica ima na ovom dijelu dvije horizontalne kružne krivine radijusa $R_1=70$ i $R_2=250$ m. Dužina ulice iznosi 255m. Poprečni nagib kolnika iznosi 2,5%, a za kolničku konstrukciju vrijedi sve rečeno kao kod ulice Hrvatskog sabora.

Ulica Mile Gojsalića

Glavni kolni pristup u naselje je sa ulice Put Bokanjca i ostvaruje se preko ulice Mile Gojsalić koja ima širinu kolnika 6,00m i obostrane nogostupe širine 1,5m. Prometnica vrši funkciju povezivanja prometnica unutar zone obuhvata na glavnu gradsku mrežu.

Prema uzdužnom profilu prometnica ima nagibe od 1,5-3,5 % uz minimalne radove, odnosno prilagođena je uvjetima na terenu. Situacijski prometnica (C-C) ima dvije horizontalne kružne krivine radijusa $R_1=55$ m i $R_2=25$ m na križanju sa prometnicom Put Bokanjca, odnosno prometnica (D) ima jednu horizontalnu krivinu $R_1=45$ m. Dužine ovih prometnica su: C-C 268 m i G 77m. Poprečni nagib kolnika i obostranih nogostupa prema kolniku iznosi 2,5 %. Kolnička konstrukcija je fleksibilnog tipa prema grafičkom prilogu Plana (List. 2s. Prometna mreža).

3.1.1.3. Interne kolske prometnice sa parkiralištima

Interne kolske prometnice sa parkiralištima označene sa D, E i F, širine kolnika 6,0 m, sa jednostranim i dvostranim parkiralištima širine 5,5 m za okomit način parkiranja, te nogostupima širine 1,50 m. Prometnica D ima tri horizontalne krivine radijusa $R=100$ m, $R=385$ m i $R=130$ m. Dužina prometnice je 287 m. Uzdužni profil je riješen sa nagibima od 1-3,2 % uz minimalne radove nasipavanja prosječne visine 0,30 m. Ova prometnica je glavna servisna za prilaz građevinama, te sa prometnicama E i F čine glavne opskrbe prometnice naselja. Dužina prometnica E i F iznose 125m i 158m, poprečni nagibi kolnika su circa 3%, a dimenzije kolničke konstrukcije prema grafičkom prilogu Plana (List. 2s. Prometna mreža).

Građevine gospodarskih i društvenih djelatnosti moraju imati kolni pristup s javne prometnice najmanje širine 6 m.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)

Horizontalni i visinski elementi ulica dati su u grafičkom prilogu Plana prometa u mjerilu 1:1000 (List 2a. Prometna mreža). Horizontalne krivine su bez prelaznih krivina. Nivelete svih prometnica prilagođene su postojećem stanju terena. Debljine slojeva kolničke konstrukcije odabrane su tako da prometnice mogu sigurno podnijeti predviđena i propisana prometna opterećenja, a predviđeni su fleksibilni tipovi konstrukcija kolnika sa opisom slojeva u karakterističnim poprečnim profilima. Radijus zaobljenja na križanjima gradskih prometnica odabran je $R_{min}=10(12)$ m, a $R_{min}=6$ m na pristupnim i internim naseljskim ulicama.

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

U okviru ovog Plana nema planiranih autobusnih stajališta, ali neposredno iza križanja Put Bokanjca i Hrvatskog sabora u smjeru Bokanjac planirano je jedno autobusno stajalište, te drugo u smjeru grada neposredno iza križanja ulice Put Bokanjca i ulice Mile Gojsalić.

3.1.3.1. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

U okviru centralne zone "Vidikovac" nisu planirana javna parkirališta.

3.1.3.2. Parkirališna mjesta u sklopu građevinske čestice

Promet u mirovanju se zbrinjava na vlastitoj građevnoj čestici.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcijom postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta/garaže na građevinskoj čestici.

Najmanji broj potrebnih garaža/parkirališnih mjesta (PGM), ovisno o vrsti i namjeni građevine slijedi:

Namjena	Broj parkirališnih mjesta PM/garaza
Stanovanje	2 PGM po stanu
Hoteli	1 PGM na dvije sobe
Apartmani	1 PGM za svaku apartmansku jedinicu
Pansioni, moteli	1 PGM po sobi
Ugostiteljske građevine, restorani i sl.	2 PM na 10 m ² bruto izgrađene površine
Zanatska, uslužna servisna i sl.	1 PM na 10 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Trgovine < 1500m ²	1 PM na 15 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Škole, dječje ustanove i znanost	1 PM po odjeljenju ili na 100 m ² BRP + 10 PM
Ambulante / Poliklinika	5 PM na 100 m ² BRP
Uredi i ostali prateći sadržaji	3 PGM na 100 m ² BRP
Benzinske postaje	5 PM na 100 m ² BRP

Broj parkirališnih mjesta utvrđuje se kumulativno za sve planirane namjene unutar pojedine građevine.

U slučaju da se u sklopu stambene građevine nalazi poslovni sadržaj, obvezno će se osigurati dodatni parkirališni prostor unutar građevne čestice.

Planom utvrđeni broj parkirališnih mjesta (List 2a. Prometna mreža) nije konačan i ovisi o namjeni i izgrađenosti. Potrebiti broj parkirališnih mjesta u konačnosti utvrdit će se na temelju prethodne tablice.

U slučaju da Planom utvrđeni broj parkirališnih mjesta ne zadovoljava potrebiti broj parkirališnih mjesta, ostatak parkirališnih mjesta će se smjestiti u sklopu građevine uključujući i podzemne etaže.

Više građevina može koristiti zajedničke parkirališne površine (uključujući i podzemnu garažu) pod uvjetom da građevine tvore funkcionalnu i/ili urbanu cjelinu. Sadržaji koji generiraju veće količine prometa nego što se mogu zbrinuti na predviđenim parkirališnim površinama ne mogu istodobno koristiti zajedničke parkirališne površine. U tom slučaju, odnosi korištenja i održavanja će se pravno regulirati.

Poželjno je, a nije obveza, podijeliti parkirališne površine (prema tome i druge tvrde površine) u manje površine odvojene zelenilom i terasirane na različitim visinskim razinama (tamo gdje teren dopušta). Veće parkirališne površine (više od pet (5) parkiranih mjesta) potrebno je urediti kombinacijom završnih materijala. U tom smislu poželjno je koristiti vodopropustne elemente u omjeru od najmanje 25% ukupno uređene parkirališne površine.

Zaštitni zeleni pojas između površine za smještaj prometa u mirovanju i regulacijskog pravca sadržavat će kombinaciju autohtonih biljnih vrsta (prvenstveno stabla, i gmlje od 1. do 2 m visine), i imat će za cilj «smekšavanje» vizualnog utjecaja parkirališta na javno-privatne površine.

3.1.4. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Nisu predviđene ovim Planom.

3.1.5. Biciklističke staze

Unutar same zone nisu planirane biciklističke staze, ali su moguće kao alternativno rješenje nogostupa glavne gradske prometnice, ulica Hrvatskog sabora, prema elementima iz GUP-a grada Zadra.

3.1.6. Trgovi i druge veće pješačke površine

Ovim planom nisu planirani trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Osim kolske ulične mreže nisu planirani drugi vidovi prometa.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Telefonska mreža izvest će se sa dvjema telefonskim-PHD-50 cijevima (jedna cijev za kabelesku televiziju), sa šahtovima. Dimenzija šahtova su 150x90x70cm za glavni razvod i 100x90x70cm za priključak samih građevina. U kabelski kanal će se postaviti svi energetski kabeli i telefonske cijevi, a na svakom križanju postaviti će se telefonski šahtovi.

Telefonske mreže prikazane u grafičkom prilogu Plana (List 2.b.Telekomunikacijska mreža i plan elektroenergetike i javne rasvjete).

Računa se da će biti potrebno 500 telefonskih brojeva, za ovaj dio naselja.

Glavni telefonski ormari i kabeli bit će riješeni u izvedbenom projektu telefonske mreže.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta

3.3.1. Vodoopskrba

Ovim Planom omogućava se izgradnja vodovodne mreže na koju će se spojiti postojeća i novoplanirana gradnja.

Vodovodna mreža na prostoru ovog Detaljnog plana uređenja mora se izvesti u predviđenim koridorima prema priloženom grafičkom prilogu Plan vodoopskrbe.

Preduvjet za kvalitetnu vodoopskrbu ovog prostora je:

- izgradnja cjevovoda Ø 200 mm kojim se dovodi voda iz vodospremnika visoke zone grada "Čubrijan", a u koridoru Ulice Hrvatski sabor uz trasu magistralnog cjevovoda Zadar-Kožino Ø 700 mm. Zbog proširenja koridora Ulice Hrvatskog sabora potrebno je dijelom izmjestiti postojeću trasu magistralnog čeličnog cjevovoda Ø 700 mm, kojim se dovodi voda s izvorišta Golubinka i Bokanjačko Blato u vodospremnike "Zadar I" i "Zadar II" i ujedno transportira voda prema naseljima Kožino i Petručane, u koridor novog nogostupa duž jugozapadnog ruba ove ceste,
- izgradnja novog cjevovoda Ø 150 mm u smjeru sjever-jug u koridoru Ulice Put Bokanjca sa zapadne strane ove ulice,
- izgradnja novog cjevovoda Ø 125 mm na sjevernom dijelu Ulice Mile Gojsalića i dijelu koridora Tribanjske ulice koji zamjenjuje postojeći ogranak DN 110 mm i spaja se na cjevovod Ø 200 mm u Ulici Hrvatskog sabora i na cjevovod Ø 125 mm u Ulici Mile Gojsalića,
- rekonstrukcija postojećeg cjevovoda u Ulici Mile Gojsalića DN 140 na profil od Ø 125 mm i njegovo izmještanje u novi nogostup, a što je potrebno zbog korekcije tehničkih elemenata ove ulice i potrebe osiguranja koridora za izgradnju ostalih komunalnih instalacija (kanalizacijska mreža, elektrokabeli i tt kabeli),
- izgradnja unutrašnje vodovodne mreže koju čini novi cjevovod Ø 100 mm koji je planiran središnjim dijelom u smjeru sjever-jug i priključuje se na cjevovod Ø 200 mm u Ulici Hrvatskog sabora i na cjevovod Ø 125 mm u Ulici Mile Gojsalića, te ostala interna vodovodna mreža unutar ovog obuhvata.

Na taj način ostvaruje se kvalitetna prstenasta vodovodna mreža koja omogućava kvalitetnu vodoopskrbu svih postojećih i planiranih objekata, kako unutar obuhvata ovog Plana tako i na širem okolnom području.

Trase vodovodnih cjevovoda moraju se položiti u koridoru prometnih površina i to u nogostupu ili zelenoj površini, a iznimno mogu se postavljati i u kolniku. Ako se cjevovod polaže u zelenoj površini mora biti udaljen od korijenja drveća.

Kod projektiranja i građenja u slučaju paralelnog vođenja vodovodni cjevovodi moraju biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i tt kabela minimalno 1,0 m, a od kanalizacijskih cijevi 2,0 - 3,0 m.

Dubina ukopavanja cijevi mora biti tolika da nadsloj iznad tjemena do površine uređenog terena iznosi barem 1,0 m.

Za vodovodnu mrežu moraju se odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala i to za profile jednake i veće od 80 mm lijevanoželjezne cijevi od nodularnog lijeva (duktil), a za profile manje od 80 mm pocinčano čelične cijevi.

Prije projektiranja bilo kojeg dijela mreže iz ovog plana moraju se od "Vodovoda" d.o.o. Zadar zatražiti posebni tehnički uvjeti i podaci za projektiranje. Projekt treba dostaviti "Vodovodu" d.o.o. Zadar na suglasnost prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu.

Investitor svake pojedine građevine će od "Vodovoda" d.o.o. Zadar ishoditi suglasnost na projekt u kojem se kao prilozi moraju nalaziti projekti vanjskih i unutrašnjih vodovodnih instalacija s vodovodnim priključcima.

Projektna dokumentacija i izgradnja vodovodne mreže mora biti usklađena s važećom zakonskom regulativom, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i uvjetima koje izdaju određene nadležne službe.

Svaka samostalna funkcionalna cjelina (stan, poslovni prostor i drugo) mora imati vlastiti glavni vodomjer na dostupnom mjestu, izvan građevine i izvan prometne površine ili parkirališta. Tip vodomjera, te tip i gabarit (za višestambene građevine po prijedlogu projektanta) okna za vodomjerilo određuje "Vodovod" d.o.o. Zadar. Za višestambene građevine svijetla visina vodomjernog okna mora biti najmanje 180 cm, a poklopac dimenzija 60/60cm s dvije upuštene uvlačno-izvlačne ručke koje se mogu uhvatiti punom šakom. Penjalice moraju biti od nehrđajućeg čelika ili lijevanoželjezne. Projektant sam određuje profile vodomjera, a vodomjeri moraju biti u skladu sa standardom "Vodovod"-a d.o.o. Zadar pri čemu veliki vodomjeri (za hidrantsku mrežu) moraju biti kvalitetni precizni turbinski s predfilterom, što je moguće manjeg profila, tj. minimalnog profila koji zadovoljava projektirane uvjete protoka i pada tlaka. Projektant daje građevinsko i montažno rješenje vodomjernog okna, ali "Vodovod" d.o.o. Zadar zadržava pravo uvjetovanja i provedbe izmjena.

Rad osiguranja tlaka na unutrašnjim hidrantima, u pojedinim građevinama treba ugraditi hidroforske uređaje za podizanje tlaka u kućnoj vodovodnoj mreži.

Za protupožarnu zaštitu moraju se na novoplaniranoj mreži izvesti nadzemni hidranti, a tamo gdje to nije moguće mogu se postaviti podzemni hidranti, u svemu prema "Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara" („NN“, 8/06).

3.3.2. Odvodnja

Na obuhvatu ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav u skladu sa Studijom kanalizacije grada Zadra i Idejnom projektu sustava odvodnje otpadnih voda Centar-Zadar.

Sve fekalne otpadne vode i oborinske otpadne vode treba preko sekundarne kanalizacijske mreže odvesti prema najbližim budućim glavnim fekalnim i oborinskim kolektorima kao što je prikazano na kartografskom prikazu Plan odvodnje.

Najveći dio fekalnih otpadnih voda s ovog područja odvodi se i priključuje na glavni fekalni kolektor Ø 250 mm u Ulici Put Bokanjca.

Manji dio fekalnih otpadnih voda odvodi se do glavnog fekalnog kolektora Ø 250 mm koji prolazi zapadnim područjem izvan granice obuhvata ovog DPU-a.

Sve eventualne tehnološke otpadne vode iz proizvodnih pogona moraju se prije priključenja na fekalnu kanalizacijsku mrežu prethodno pročistiti tako da poprime karakteristike fekalnih otpadnih voda. Stupanj pročišćavanja će ovisiti o primijenjenom tehnološkom procesu.

Oborinske otpadne vode s ovog prostora uglavnom se odvede sekundarnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do glavnog oborinskog kolektora Ø 400 mm i Ø 700 mm u Ulici Put Bokanjca.

Manji dio oborinskih otpadnih voda odvodi se i priključuje na budući glavni oborinski kolektor Ø 400 i Ø 700 mm koji prolazi zapadnim područjem izvan granice obuhvata ovog DPU-a.

Za što kvalitetnije funkcioniranje odvodnje oborinskih voda mora se na svim planiranim prometnim i ostalim površinama ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla, a na poprečnim ulicama i adekvatne kanalske linijske rešetke.

Na svim parkirališnim površinama moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na glavne oborinske kolektore javnog sustava odvodnje grada.

Trase kanalizacijske mreže (fekalne i oborinske) moraju se položiti na horizontalnoj udaljenosti od 2,0-3,0 m od postojeće ili novoplanirane vodovodne mreže. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m. Kanalizacijske cijevi moraju biti položene ispod vodovodnih.

Kanalizacijska mreža mora se izvesti od kvalitetnog vodonepropusnog materijala i položiti na dubinu koja će omogućiti priključak svih okolnih objekata na kanalizacijsku mrežu.

Ako je dubina polaganja kanalizacijskih cijevi na prometnim površinama manja od 1,5 m kanalizacijske cijevi moraju se zaštititi slojem betona u punoj širini rova.

Na kontrolnim oknima duž prometnica moraju se predvidjeti lijevanoželjezni poklopci teškog tipa.

Za minimalni profil fekalne kanalizacijske mreže mora se primijeniti profil 250 mm uz minimalni pad od $I=0,50\%$.

Za minimalni profil oborinske kanalizacijske mreže mora se primijeniti profil 300 mm.

Kućne priključke i priključke za vodolovna grla treba izvesti od kanalizacijskih cijevi Ø 200 mm.

Do izgradnje planirane fekalne kanalizacijske mreže na širem okolnom području grada fekalne otpadne vode na području obuhvata ovog DPU-a moraju se sakupljati u manjim gotovim tipskim uređajima za biološko pročišćavanje fekalnih otpadnih voda i to za svaku građevinu pojedinačno.

Alternativno rješenje je sakupljanje i obrada fekalnih otpadnih voda u potpuno vodonepropusnim trokomornim septičkim (sibirnim) jamama, bez ispusta i preljeva i to za svaku građevinu pojedinačno. Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje na njega se moraju priključiti i dotad izgrađene septičke jame u svemu prema Odluci Gradskog vijeća Grada Zadra o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

Projektna dokumentacija i izgradnja objekata kanalizacijskog sustava mora biti usklađena s važećom zakonskom regulativom, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i uvjetima koje izdaju određene nadležne službe, te odlukama Gradskog vijeća Grada Zadra: Odluka o odvodnji otpadnih voda i Odluka o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

Obvezatno se mora konzultirati krajnji Korisnik ovih objekata "Odvodnja" d.o.o. Zadar.

3.3.3. Energetika

3.3.3.1. RAZVOD VISOKOG NAPONA I TRAFOSTANICA:

Trasa razvoda visokog napona dana je u grafičkom prilogu Plana (list 2 b. energetski sustav i telekomunikacijska mreža).

Tri trafostanice će napajati područje obuhvata Plana sa električnom energijom.

Dovod do TS VIDIKOVAC 2 (prolazna) i TS VIDIKOVAC 3 (krajnja do daljnega) bit će iz postojeće TS VIDIKOVAC-1., a izvesti će se podzemnim visokonaponskim kabelom XHE 49A 3 x (1x185mm²) ukopanog u zemlju na dubinu od 90cm. U kabelski kanal će se postaviti svi energetski kabeli i telefonske cijevi..

Kod prijelaza preko prometnica (kabeli će uvući u PVC cijevi uz postavljanje još jedne rezervne cijevi. Trafostanice će biti tipske samostojeće GP KRK sa postrojenjem tip VDA - Končar i transformatorom max. snage 2x1000kVA. Za svaku trafostanicu formirat će se građevinska čestica min. površine 45 m² (sa jednim transformatorom.), odnosno 70 m² (sa dva transformator). Izuzetak čine već formirane građevinske čestice na kojima su izgrađene trafostanice. Trafostanice su planirane kao 1x1000kVA, ali u slučaju veće snage potrošača postaviti će se trafostanica dvostruka 2x1000kVA.

3.3.3.2. RAZVOD NISKOG NAPONA I JAVNE RASVJETE

Trasa razvoda niskog napona dana je u grafičkom prilogu Plana (list 2 b. energetski sustav i telekomunikacijska mreža).

Razvodni ormari bit će izrađeni kao samostojeći od plastike

Niskonaponski razvod i priključak objekata izvest će se tipskim kabelima navedenim u uvjetima HEP-Elektre-Zadar prema odabiru projektanta.

U kabelski kanal će se postaviti svi energetski kabeli i telefonske cijevi.

Niskonaponski razvod rasvjete između ormara J.R. (lociranog) pored TS i stupova izvest će se tipskim kabelom PP00 A 4x25mm².

Stupovi rasvjete bit će čelični pocinčani, a biti će visine koju odredi projektant.

Kabeli javne rasvjete postaviti će se u isti kanal sa kabelima NN razvoda.

Mjerno-razvodni ormari javne rasvjete postaviti će se pored trafostanice kao samostojeći.

Kao uzemljivač koristit će se u cijeloj mreži uže Cu-50mm²..

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Temeljno načelo uređenja zelenih površina je da se upotrebljavaju biljke koje su autohtone i uobičajene u ovom podneblju i za koje se pouzdano zna da mogu uspijevati.

Stabla treba rasporediti u manje grupacije ili drvorede. Poseban značaj ima drvored prema ulici Hrvatskog sabora glede zaštite od buke. Kako bi se buka svela na što manju razinu, potrebno je stvoriti "neprobojni" zeleni zid sa razinom zemlje. Ovo se može postići na razne načine, na primjer, kombinacijom visokog zelenila i niskog gustog grmlja, ili kombinacijom zelenila sa tvrdim ispunama (zidovi i sl.). U potonjem slučaju, zidovi moraju biti oblikovani u skladu sa arhitekturom podneblja Zadarskog kraja.

Pojedinačno postavljena stabla treba okružiti betonskim rubnjakom i odvojiti od površina koje nisu zelene.

Dječja igrališta će se opremiti uobičajenom opremom (vrtuljci, njihaljke, bazen sa pijeskom i sl.).

Prije hortikulturnog uređenja potrebno je izraditi projekt okoliša za pojedinačne građevinske čestice te za infrastrukturne koridore i javne površine.

Potrebno je ozeleniti najmanje 20 % građevne čestice. Zeleni pojasevi prikazani grafičkim prilogom Plana (list 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina) su obvezni, njihov oblik se može mijenjati ako će se time postići kvalitetnija organizacija građevne čestice i zelenih površina. Dodatno, moguće je izvesti proboje zelenih pojasa u svrhe omogućavanja pješackog i/ili automobilske pristupa građevnoj čestici sa javne površine.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

U ovoj uglavnom neizgrađenoj zoni ne postoje posebno vrijedne ili osjetljive cjeline, kao ni posebno vrijedne građevine.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Građevine koje će se graditi u okviru obuhvata ovog Detaljnog plana moraju biti primjerene klimatskoj zoni i mediteranskoj kulturi svojim oblicima i materijalima u cilju postizanje uštede energenata u tijeku korištenje građevina.

Vodovodna mreža i kanalizacijska mreža na prostoru ovog Detaljnog plana uređenja moraju se izvesti u predviđenim koridorima prema priloženim grafičkim priložima Plan vodoopskrbe i Plan odvodnje.

Prije projektiranja i izgradnje nove vodovodne i kanalizacijske mreže mora se na terenu utvrditi točan položaj svih postojećih komunalnih instalacija.

Za vrijeme izgradnje planirane infrastrukturne mreže zemljani i ostali građevinski radovi moraju se izvesti bez miniranja da se ne oštete već izgrađene okolne građevine, te postojeća komunalna infrastruktura.

Vodovodna i kanalizacijska mreža mora se izvesti od kvalitetnog vodonepropusnog materijala.

Posteljnica na dnu rova vodovodnih cijevi i kanalizacijskih cijevi i zaštitna obloga u visini od 30 cm iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od sitnozrnatog materijala granulacije 0-8 mm, te zbiti na zahtijevani modul stišljivosti.

Kanalizacijska mreža mora se polagati u kolniku česta u zajedničkim rovovima s tim da kanalizacijske cijevi za fekalnu otpadnu vodu budu dublje, a kanalizacijske cijevi za oborinsku otpadnu vodu pliće, ali ispod vodovodnih cijevi.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, udaljenost među građevinama mora biti najmanje 4m. Ova udaljenost može biti i manja od 4m ako se dokaže da se požar neće prenijeti na susjedne građevine uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. Udaljenost može biti manja od 4m i u slučaju da je građevina odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba i gašenja požara na građevini i okolnom otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

Prilikom projektiranja garaža potrebno je koristiti važeće pozitivne hrvatske propise, odnosno priznata pravila tehničke prakse, što se temelji na čl. 2 st. 1 Zakona o zaštiti od požara („NN“, br. 58/93 i 33/05).

Ostale mjere zaštite od požara projektirati u skladu s važećim pozitivnim hrvatskim propisima i normama koji reguliraju ovu problematiku.

Za zahtjevne građevine potrebno je izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara.

Za sve građevine predviđene DPU-om potrebno je ishoditi potvrdu od policijske uprave da su u glavnom projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara za projekte iz glavnog projekta koji se odnose na građevine na kojima postoje mjere zaštite od požara.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Kako je i prije navedeno u okviru ovog Plana nema prirodnih i kulturno povijesnih cjelina

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Mjere za provođenje Plana odnose se na izradu i realizaciju programa uređenja zemljišta, odnosno pripremu zemljišta za izgradnju koja obuhvaća:

- a) uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima,

- b) izradu parcelacijskog elaborata kako bi se uskladila vlasnička struktura u svezi realizacijom prometnica, komunalne infrastrukture i ostalih zajedničkih površina,
- c) izradu glavnih i izvedbenih projekata prometnica i ostale komunalne infrastrukture,
- d) izradu stručne podloge za izgradnju i za uređenje javnih zelenih površina. Javne zelene površine unutar prometnih koridora rješavat će se u sklopu projektne dokumentacije prometnice.

Odlukom o određivanju zona sanitarne zaštite izvora vode za piće («Službeni glasnik» Zadarska županije, 6/98) potrebno je izvršiti istraživanja na temelju kojih će se utvrditi mikrozone osjetljivih i neosjetljivih površina za gradnju i uređenje terena prije izgradnje cesta, kanalizacijske mreže, te benzinske postaje i rezervoara. Istraživanja i mikrozoniranje predstavlja sastavni dio projektne dokumentacije za zahvate opisane Odlukom. Na području obuhvata ovog Plana, potrebno je izvršiti navedena istraživanja i mikrozoniranja prije izgradnje svih cesta, kanalizacijskih kolektora i benzinske postaje sa pripadajućim rezervoarima.

Prioriteti ostvarivanja Plana vezani su na realizaciju infrastrukture ovog područja, kako bi se ista mogla u etapama izvoditi. Najprije treba isprojektirati obodne glavne gradske prometnice, kako bi se mogle odrediti nivelete ostalih prometnica.

Nakon pripreme zemljišta potrebno je pristupiti uređenju komunalnih objekata i uređaja koje sadrži:

- n) izgradnja prometnica,
- o) izgradnja objekata infrastrukture za vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i TT mrežu,
- p) izvedba javne rasvjete,
- q) uređenje javnih zelenih površina.

Komunalna infrastruktura na području obuhvata DPU-a mora se izvršiti prema uvjetima i u koridorima predviđenim Planom. Izuzetak čine manje korekcije radi prilagođavanja fizičkim uvjetima terena i zadovoljavanju propisa.

Nije moguće graditi gospodarske građevine prije uređenja zemljišta što podrazumijeva uređenje priključaka na komunalnu infrastrukturu (prvenstveno odvodnja). U smislu ove stavke, moguće je započeti gradnju i prije postavljanja završnog sloja asfalt-betona na prometnicama.

Potrebno je hortikulturno urediti zemljište prije uporabe građevine.

Potrebno je ishoditi suglasnost na glavni projekt za sve građevine unutar obuhvata ovog Plana od Policijske uprave, Odjel upravnih, inspekcijskih i poslova zaštite i spašavanje.

Nadzor nad provođenjem ovog Plana obavljat će poglavarstvo grada Zadra.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Nije predviđena izgradnja nikakvih građevina koji svojim djelovanjem mogu izazvati nepovoljne utjecaje na okoliš osim benzinske postaje i autopraonice koje se grade u skladu sa posebnim propisima i ekološkim normama.

Provedbom mjera iz ovog Plana omogućit će sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

U projektnoj dokumentaciji moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih objekata ne dođe do štete ili nepovoljnih posljedica po vodnogospodarskim interesima.

Svi zahvati u ovom prostoru moraju se odvijati prema Pravilniku o zaštitnim mjerama za određivanje zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, odnosno prema Odluci o određivanju zona sanitarne zaštite izvora vode za piće («Službeni glasnik» Zadarska županija, br. 6/98).

Sve otpadne vode s prostora ovog DPU-a moraju se preko sekundarne kanalizacijske mreže priključiti na buduće glavne fekalne i oborinske kolektore javnog sustava odvodnje grada.

Eventualne tehnološke otpadne vode moraju se prije priključenja na fekalnu kanalizacijsku mrežu prethodno pročititi tako da poprime karakteristike fekalnih otpadnih voda. Stupanj pročišćavanja će ovisiti o primijenjenom tehnološkom procesu.

Koncentracija opasnih tvari koje se ispuštaju u fekalnu kanalizacijsku mrežu, odnosno koje dolaze na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda ne smije prelaziti vrijednosti utvrđene «Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama».

Dionice kanalizacijske mreže koje se križaju s vodovodnom mrežom moraju se izvršiti s posebnom zaštitom kako bi se onemogućio kontakt otpadnih voda s vodoopskrbnim sustavom. Jedna od mjera je da se kanalizacijske cijevi moraju nalaziti ispod vodovodnih cjevovoda, kao i na dovoljnoj međusobnoj horizontalnoj udaljenosti.

Kako bi se spriječilo odnošenje aerosola iz kanalizacijskog sustava na okolni teren, kanalizacijska mreža mora biti potpuno zatvorena bez ikakvih površina s otvorenim vodnim licem.

Ozračivanje kanalizacijske mreže treba biti riješeno preko ozračivača na svim priključnim građevinama kako bi se smanjilo sakupljanje opasnih plinova i omogućio dotok kisika potrebnog za razgradnju organskih tvari.

Do izgradnje planirane fekalne kanalizacijske mreže na okolnom širem području grada fekalne otpadne vode na prostoru ovog DPU-a moraju se rješavati sakupljanjem u zatvorenim vodonepropusnim sabirnim (septičkim) jamama ili obraditi u gotovim manjim tipskim biološkim uređajima za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda i to za svaku građevinu pojedinačno.

Septičke jame moraju biti bez ispusta i preljeva, u skladu s tehničkim i sanitarnim propisima i moraju biti smještene na mjestima do kojih je moguć pristup autocisterne radi njihova pražnjenja.

Fekalne otpadne vode iz septičkih jama ne smiju se priključiti ili izljevati na vodolovna grla, a zabranjeno je i svako drugo rukovanje s fekalnim otpadnim vodama.

“Odvodnja” d.o.o Zadar mora osigurati pražnjenje septičkih jama na zahtjev i o trošku vlasnika sve u skladu s odredbama Odluke Gradskog vijeća Grada Zadra o odvodnji otpadnih voda.

Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje vlasnik odnosno korisnik septičke jame dužan je izvršiti kanalski priključak na javnu kanalizaciju mrežu grada u svemu prema Odluci Gradskog vijeća Grada Zadra o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

Do izgradnje planirane oborinske kanalizacijske mreže na širem okolnom području grada oborinske otpadne vode s područja obuhvata ovog DPU-a moraju se ispuštati u okolni teren preko upojnih bunara.

Na svim parkirališnim površinama moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na planiranu oborinsku kanalizacijsku mrežu.

9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Nije potrebno predvidjeti posebne uvjete za rekonstrukciju građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni jer prostor nije napadnut bespravnom gradnjom koja je u suprotnosti planiranoj namjeni.

Zatečene izgrađene građevine treba uskladiti s odredbama iz ovog Plana.

Članak 4.

Ova Odluka o izmjenama i dopunama stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Glasniku Grada Zadra”.

Klasa: 350-01/05-01/90

Ur.broj: 2198/01-1/2-08-13

Zadar, 29. svibnja 2008.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Zvonimir Vrančić, dr. med,

Temeljem čl. 28. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine” br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), i čl. 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine”, br. 76/07), članka 27. Statuta Grada Zadra (“Glasnik Grada Zadra”, br. 7/01, 1/06 i 4/07-pročišćeni tekst) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Zadra (“Glasnik Grada Zadra”, broj: 5/04 i 3/06), Gradsko vijeće Grada Zadra, na 21. sjednici, održanoj 29. svibnja 2008. godine, d o n o s i

ODLUKU

o donošenju

Detaljnog plana uređenja zone stambene izgradnje veće gustoće
“CRVENE KUĆE” Zadar

I – OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja zone stambene izgradnje veće gustoće “CRVENE KUĆE” Zadar.