



**DETALJNI PLAN
UREĐENJA
PODRUČJE EX
KAMENOLOM "PUTA"**

Grad Zadar

travanj, 2008

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1 Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plan
- 1.1.1 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednost
- 1.1.2 Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.3 Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.4 Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1 Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2 Detaljna namjena površina
- 2.2.1 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3 Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
- 2.4 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.4.1 Uvjeti i način gradnje
- 2.4.2 Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

2 ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

- 2.1 Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
- 2.2 Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
- 2.3 Namjena građevina
- 2.4 Smještaj građevina na građevnoj čestici
- 2.5 Oblikovanje građevina
- 2.6 Uređenje građevnih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

- 3.1 Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
- 3.1.1 Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)

- 3.1.2 Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
- 3.1.3 Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
- 3.1.4 Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
- 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
- 3.1.6. Biciklističke staze
- 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
- 3.2 Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
- 3.3 Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- 3.4 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)
- 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina**
- 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina**
- 6. Uvjeti i način gradnje**
- 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednost**
- 8. Mjere provedbe plana**
- 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**
- 9.1 Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

- 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 i odvodnje
- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**
- 4. Uvjeti gradnje**

I PREDGOVOR

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra", broj 5/04 i 3/06), Gradsko vijeće je utvrdilo potrebu izrade Detaljnog plana uređenja područja ex kamenoloma "Putá".

Izrada plana povjerena je poduzeću "ACES" d.o.o. i "BLOCK-PROJEKT" d.o.o. Zadar.

Plan je dovršen za javni uvid tijekom rujna 2007. godine. Javni uvid održan je od 11. prosinca, 2007 godine do 11. siječnja, 2008, godine. Javno izlaganje plana održano je 19. prosinca, 2007 godine.

Po primitku primjedbi izvršena je dodatna korekcija prijedloga plana.

Odgovorni planer

Željko Predovan. dipl.inž.arh.

1. POLAZIŠTA

1.1 ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja područja ex kamenoloma "Putá" iznosi 11,95 ha.

Zemljište unutar obuhvata ovog Plana je neizgrađeno. Naime, radi se o eksploatiranom kamenolomu. Sanacija ovog područja zahtijevat će zemljane radove u cilju izjednačavanje terena, odnosno nasipavanja zatečenih jama nastale iskorištavanjem kamenoloma.

Područje obuhvata ovog DPU-a označeno je grafičkim prilogom Plana (List 0. granica obuhvata Plana i postojeće stanje) i nalazi sa u neposrednoj blizini planirane gradske zaobilaznice. Dio ove dionice s križanjem na Državnoj cesti D8 (kod sadašnje veletržnice) je izgrađen. Područje obuhvata DPU-a omeđeno je:

- sa sjeverne strane granicom obuhvata DPU industrijsko-skladišno-servisne zone "Kosa" (Glasnik grada Zadra" br. 4/00),
- sa sjeverozapadne i jugozapadne strane pretežito izgrađenom zonom niske gustoće stanovanja,
- s jugoistočne strane koritom potoka Ričina.

1.1.1 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Područje obuhvata DPU-a je neizgrađeno, za razliku od okolnog područja koje je jednim dijelom obilježeno stambenom izgradnjom niže gustoće izgrađenosti (sadržanom od samostojećih obiteljskih kuća). Zone stambene izgradnje se nalaze uz jugozapadnu granicu i djelomično kod sjeverozapadne granice obuhvata.

Jugoistočno pojas ove zone obuhvaća zaštitni zeleni pojas uz bujični potok *Ričina*. Sjeveroistočno od granice obuhvata nalazi se zona trgovinskog velecentra, za koju je u tijeku izrada DPU-a. Između ove zone i zone stanovanja na sjeverozapadu, nalazi se zona industrijsko-skladišno-servisnih sadržaja (DPU industrijsko-skladišno-servisna zona "Kosa", "Glasnik grada Zadra" br. 4/00). U ovoj zoni nalaze se razni sadržaji, uključujući proizvodnju te prodaja i održavanje automobila. Zona DPU "Kosa" nije u cijelosti privedena namjeni.

Prometnice u kontaktnom području (izuzetak čini državna cesta D8) ne zadovoljavaju planirane a niži osnovne tehničke elemente, pa će biti potrebno projektirati i izgraditi okolne prometnice kako bi ova zona zaživjela.

Razlozi za izradu Detaljnog plana uređenja područja ex kamenoloma "Putá" proizlaze iz potrebe fizičke i funkcionalne sanacije ove zone, u cilju stvaranja visoko kvalitetnog trgovačko-skladišnog prostora.

1.1.2 Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.2.1 Promet

Postojeće prometnice na području obuhvata ovog DPU-a su:

- Ulica Nikole Šopa trasa koje prolazi južnim i jugoistočnim dijelom obuhvata. Ova cesta ima dijelom kolnik od asfaltnog zastora, a dijelom funkcionira kao bijeli put. Širina kolnika je 5,0-6,0 m bez uređenih nogostupa.
- Cesta koja prolazi sjeveroistočnim dijelom obuhvata i preko koje je postojeći kompleks Veletržnice prometno vezan na postojeću cestovnu mrežu grada preko raskrižja sa Zagrebačkom cestom (državna cesta D 8) i Ulicom Hrvatskog sabora. Na sjevernom dijelu od Veletržnice do raskrižja sa Zagrebačkom cestom i Ulicom Hrvatskog sabora ova cesta ima asfaltni kolnik širine 6,0-9,0 m i obostrano izgrađene nogostupe. Na južnom dijelu od Veletržnice prema potoku Ričina i prema raskrižju sa Ulicom Nikole Šopa ova cesta funkcionira kao bijeli put širine 5,0-6,0 m.

1.1.2.2 Telekomunikacije

Na području obuhvata ovog Detaljnog plana uređenja nema razvijene telekomunikacijske mreže, već je preko područja obuhvata položen magistralni TK koaksijalni kabel Nin-Zemunik.

1.1.2.3 Elektroenergetika

Na području obuhvata ovog Detaljnog plana uređenja izgrađena je trafostanica TS 10/0,4kV "KAMENLOM-PUT" (A-153). Ova trafostanica opskrbljuje postojeće potrošače. Napajanje trafostanice visokim naponom izvedeno je dalekovodom 10 kV iz TS "STAKLENIK 2". Niskonaponski razvod do postojećih potrošača, stambenih građevina izveden je podzemno PP00-A kabelima.

1.1.2.4 Vodoopskrba

Na širem okolnom području ovog dijela grada u funkciji je ova vodovodna mreža:

- na dijelu ceste kojom se od raskrižja sa Zagrebačkom cestom i Ulicom Hrvatskog sabora ulazi u postojeći kompleks Veletržnice cjevovod DN 200 mm. Ovaj cjevovod na sjeveru prelazi Zagrebačku cestu i produžuje Polačkom cestom prema vodospremi Pudarica.
- na zapadnom i jugozapadnom dijelu, a izvan obuhvata ovog DPU-a, cjevovodi DN 63, DN 110 i DN 125 preko kojih je riješena vodoopskrba okolnih stambenih objekata.

1.1.2.5 Odvodnja

Na području obuhvata ovog DPU-a, kao i na širem okolnom pripadajućem području ovog dijela grada, nije izgrađen javni kanalizacijski sustav grada.

Oborinske otpadne vode površinski otječu prema potoku Ričina.

U koridoru Zagrebačke ceste (Državna cesta D-8) izgrađen je mješoviti kolektor koji nije u potpunoj funkciji jer još nije izgrađen uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Centar. Stoga se za sada ovim kolektorom sakupljaju samo oborinske otpadne vode i odvede do kišnog preljeva preko kojeg se ispuštaju u potok Ričina.

Postojeće građevine na širem okolnom pripadajućem području ovog dijela grada sakupljaju svoje fekalne otpadne vode u vlastitim pojedinačnim sabirnim (septičkim) jamama.

1.1.3 Obveze iz planova šireg područja

Detaljni plan uređenja (DPU) polazi od postavki Prostornog plana uređenja grada Zadra (PPUGZ) ("GLASNIK GRADA ZADRA" br.04/2004 i izmjene i dopune istog br.3/08). Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru ("Glasnik Grada Zadra" br. 05/04 i 3/06) utvrđena je potreba izrade detaljnog plana uređenja za ovaj prostor..

Prostornim planom uređenja grada Zadra ova se zona nalazi unutar **poslovne zone** – *pretežito trgovačka (K2)*, unutar građevinskog području naselja Grada Zadra. Unutar građevinskog područja grada Zadra PPUGZ-om je dozvoljena izgradnja i uređenje nestambenih građevina gospodarskog sadržaja u sklopu zasebnih zona gospodarske namjene.

Uvjeti za gradnju unutar ove zone iz PPUG-a Zadra slijede:

"Unutar granica građevinskog područja naselja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) dozvoljena je izgradnja poslovnih zgrada (trgovačke, uslužne, servisne, ugostiteljsko-turističke, proizvodne namjene i sl.) – uz poštivanje uvjeta iz točke 3" odredaba PPUG Zadra - Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti.

"Unutar građevinskog područja grada Zadra Planom je dozvoljena izgradnja i uređenje građevina gospodarskog sadržaja u sklopu zasebnih zona gospodarske namjene ili unutar zone mješovite namjene".

"Unutar zone poslovne namjene dozvoljava se smještaj i izgradnja pretežno uslužnih (K1), trgovačkih (K2) i komunalno-uslužnih (K3) građevina, sa pratećim sadržajima (skladišni kapaciteti, manji ugostiteljski objekti i sl.), te objekata infrastrukture.

Unutar ove zone nije dozvoljena stambena izgradnja, osim ukoliko se zadržava zatečeno stanje"

"Utvrđuje se obveza izrade provedbenih dokumenata prostornog uređenja za gospodarske zone unutar granica građevinskog područja grada Zadra"

"Prilikom izrade navedenih provedbenih dokumenata prostornog uređenja potrebno je poštivati slijedeće uvjete u pogledu katnosti, dozvoljenog broja etaža, izgrađenosti i iskoristivosti parcele:

zona poslovne namjene

- maksimalna visina objekta je 12 m
- min. površina građevinske parcele je 600 m²
- maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele je 0.4
- maksimalni koeficijent iskoristivosti parcele je 1,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža je 1,0

PROMET U MIROVANJU

Iz PPUG Zadra, promet u mirovanju zbrinjava se kako slijedi:

"Promet u mirovanju rješava se javnim ili privatnim garažama ili parkiralištima.

Na svakoj građevnoj parceli namijenjenoj izgradnji neke građevine potrebno je osigurati prostor za parkirališta/garaže. .

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnim površinama, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida".

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

Namjena*	Broj parkirališnih mjesta PM/garaža
Ugostiteljski objekti, 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 PGM na 15 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Trgovački centri > 1500 m ²	1 PGM na 30 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Skladišta	1 PM na 100 m ² BRP
Uredi i ostali prateći sadržaji	3 PGM na 100 m ² BRP
Tržnice	3 PM na 100 m ² BRP

* prikazani zahtjevi za PGM samo za sadržaji koji se mogu planirati unutar ove zone

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

Kiosci i štandovi-klupe će se razmjestiti prema odredbama ovoga Plana.

1.1.4 Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Detaljni plan uređenja je izrađen prema planskim postavkama PPUG Zadra. Ovim se Planom uređuje zapušteni prostor iskorištenog kamenoloma i utvrđuje nova funkcionalnosti prostora koji bi inače ostao kao neuređan i funkcionalno nedefinirani prostor.

Od karakterističnih sadržaja u obuhvatu Plana predviđena je mogućnosti izgradnje i uređenja:

- distributivno-prodajni skladišni centar (pojedinačni ili više korisnika u sklopu)
- veletržnica koja bi se mogla premjestiti u prostor obuhvata ovog Plana sa sadašnjeg položaja na križanju Jadranske magistrale (Državna cesta D8) i planirane obilaznice,
- poslovni i uslužni sadržaji u funkciji zone (uredi, servisi, ugostiteljstvo i sl.)
- zaštitne i parkovne zelene površine.

U cilju definiranja ovog prostora bit će potrebno nivelirati zatečene zemljane površine, to jest, nasuti postojeće jame nastale iskorištavanjem kamenoloma.

Zemljište je nužno komunalno opremiti i ozeleniti.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Površina obuhvaćena Planom iznosi 11,95 ha i na njoj se planiraju distributivno-prodajni skladišni sadržaji s popratnim trgovačkim, poslovnim i uslužnim sadržajima. Predviđa se i mogućnost smještaja veletržnice za prodaju i distribuciju poljoprivrednih proizvoda. Tržnica bi se mogla premjestiti sa sadašnjeg položaja na križanju Državne ceste D8 i planirane zaobilaznice, i smjestiti u sjevernom dijelu područja obuhvata ovog Plana. Uz navedene sadržaje predviđa se i uređenje zaštitnih i parkovnih zelenih površina.

Prije ili istovremeno u postupku opremanja zemljišta, odnosno početak zemljanih radova radi izgradnje komunalne infrastrukture, potrebno je:

- urediti teren tako da se zatrpaju rupe nastale iskorištavanjem kamenoloma, i
- terasasto remodelirati i hortikulturno urediti pokose kako bi se isti stabilizirali i taj prostor uredio.

Potrebno je urediti i opremiti građevinsko zemljište sa odgovarajućom komunalnom infrastrukturom, odnosno započeti zemljane radove, prije privođenja namjeni istog. Izuzetak čine zelene površine (parkovi i druge javne zelene površine) koje se mogu hortikulturno uređivati i prije komunalnog uređenja građevinskog zemljišta.

Građevinske čestice su formirane za pojedinačne funkcionalne cjeline. Nije moguće cijepati građevne čestice osim u svrhe formiranja građevinskih čestica prema odredbama i grafičkim prilogima ovog Plana. Moguće je spojiti planirane građevne čestice broj 1 i 2.

Veličina i oblik građevnih čestica određena je grafičkim prilogom Plana (List 4. Uvjeti gradnje). Odstupanje od zadanog oblika moguće je samo radi usklađenja sa vlasništvom. Točna površina građevnih čestica utvrđuje se parcelacijskim elaboratom u skladu s ovim Planom. Dozvoljena odstupanja od planiranih površina građevnih čestica mogu se kretati u rasponu od + – 5 % planirane površine.

Uređenje građevinskih čestica je obveza vlasnika građevine. Uređivanje treba provesti sadnjom ukrasnog raslinja i drveća primjerenog mediteranskoj klimi.

Detaljnim planom uređenja određen je građivi dio građevinske čestice unutar kojeg je moguća izgradnja građevine. Unutar građivog dijela mora se smjestiti cijela građevina sa svim istakama.

Unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi i odgovarajuću javnu rasvjetu tipa i oblika koja će se odrediti projektom dokumentacijom.

Potrebno je urediti najmanje 20% površine unutar obuhvata DPU-a kao javne i zaštitne zelene površine.

2.2 DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Prostornim planom uređenja grada Zadra (PPUGZ) određena je moguća namjena građevina koje se mogu graditi unutar ove zone (vidi točku 1.1.3. *Obveze iz planova šireg područja* iz ovog Obrazloženja).

U skladu s gore navedenim, DPU-om predviđa se uređenje javnih parkovnih i zaštitnih zelenih površina i izgradnja slijedećih građevina:

- poslovne građevine za trgovinu, skladištenje i distribuciju dobara (**poslovna zona – pretežito trgovačka (K2)**),
- poslovni i uslužni sadržaji u funkciji zone, uključujući urede, servise i sl. (**K1 – pretežito uslužna**),
- zaštitne i parkovne zelene površine, te pješačko-biciklističke površine.

Tablica koja slijedi prikazuje planirane zone i njihov zahvat unutar područja obuhvata ovog Plana:

Ukupno po zoni	Ukupna površina (m ²)	% od ukupne površine
Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)	54.330	45,4
Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)	9.215	7,7
Zaštitne i parkovne zelene površine (Z)	38.914	32,6
Prometnice, parkirališne površine i zaštitno zelenilo u sklopu prometnih koridora	17.085	14,3
Ukupna površina	119.544	100,0

Ukupne javne zelene, odnosno zaštitne zelene površine sačinjavaju 38.914 m² (32,6 % od ukupne površine zone). K tome treba dodati i zaštitne i ukrasne zelene površine koje sačinjavaju neizgrađene i nepopločane površine građevinskih čestica te zaštitne zelene površine u sklopu prometnih koridora koje nisu obuhvaćene ovim zbrojem.

Kapaciteti razvoja i izgradnje planiranih sadržaja moraju biti primjereni raspoloživim površinama i kriterijima za njihovu izgradnju iz ovog Plana te iz prostornih planova višeg reda i ostalih važećih propisa. Sve sadržaje treba opskrbiti odgovarajućim infrastrukturnim priključcima, zelenim površinama i neophodnim pratećim sadržajima

Poslovne građevine (pretežito trgovačke namjene) sadržavaju površine i prostore u funkciji skladištenja i distribucije (prodaja) mješovitih i/ili poljoprivrednih proizvoda. Građevine mogu sadržavati i manje prostore i površine za popratne sadržaje kao što su uredski, izložbeni i ugostiteljski prostori. Građevine mogu sadržavati skladišno prodajni prostor u cijelosti. Javne zelene površine, te površine za promet u mirovanju ne mogu se koristiti kao prostori za skladištenje ili za bilo koji drugi postupak vezan za skladištenje i distribuciju. Izuzetak čine parkirališne površine određene za smještaj kamiona unutar planirane građevne čestice br.1 ukoliko se na njoj ostvari veletržnica. U tom slučaju, sa spomenutih površina je moguće prodavati poljoprivredne proizvode ukoliko se ovim radnjama ne utječe na sigurnost prometovanja vozila unutar zone.

Moguće je smjestiti više od jedne građevine na jednoj građevnoj čestici ako građevine tvore funkcionalnu cjelinu. U takvom slučaju građevine će imati zajednički prostor za manevar prometnih vozila i smještaj prometa u mirovanju.

2.2.1 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Način korištenja i uređenje površina, kao i njihovo međusobno razgraničenje definirani su grafičkim prikazima Plana i Odredbama za provođenje.

Tablica koja slijedi zadaje osnovne uvijete za gradnju građevina u funkciji zone:

I.		II.	III.	IV.		V.		VI.	
Građevina		Površina građ. čestice	Gradivi dio (list 4.)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) ¹		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 etaža	m
1	K2 – Poslovna namjena – pretežito trgovačka	13.514	2.567	0,20	2.567	0,6 K_{isn} ³ 0,4	8.108 5.405	P ₀ +P+1	10,0
2	K2 – Poslovna namjena – pretežito trgovačka	40.816	19.350	0,40	16.326	1,0 K_{isn} ³ 0,6	40.816 24.490	P ₀ +P+1	10,0
3	K1 – poslovna namjena - (pretežito uslužna)	9.215	863	0,10	863	0,4 K_{isn} ³ 0,2	3.686 1.843	P ₀ +P+1	7,0
ukupno		63.545	22.780	-	19.756	K_{is} K_{isn}	52.610 31.738	-	-

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 za nadzemne etaže

Prethodna tablica definira maksimalne kapacitete, što znači da razvojni parametri preneseni na građevinu u konačnosti mogu biti i manji. Na primjer, kada je katnost definirana kao $P_0 + P + 1$, može se graditi i prizemnica (P) ili prizemnica (P) + galerija. Važno je ne probiti definirane maksimume. Na isti način, površina za izgradnju građevine označava prostor u kojem je moguća gradnja, a ne označava prostor koji se mora ili može izgraditi u potpunosti. U slučaju kada površina za izgradnju građevine (u grafičkom prilogu Plana List 3. uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina) prelazi maksimalni koeficijent izgrađenosti i/ili maksimalni koeficijent iskoristivosti iz ove tablice, primjenjuje se zadani maksimalni kriteriji naveden u stupovima IV. i V iz prethodne tablice.

Koeficijent izgrađenost (k_{ig}) iskazuje izgrađene površine zemljišta pod građevinom (stupac IV. iz prethodne tablice) i ukupne površine građevinskih čestica (stupac II). Najviši dozvoljeni koeficijent izgrađenosti u ovoj zoni iznosi 0,4. Planirani koeficijent izgrađenosti za ovu zonu iznosi:

$$G_{ig} = 19.756 \div 63.545$$

= 0,31 što je ispod propisanog maksimalnog koeficijenta izgrađenosti za poslovne zone unutar obuhvata PPU Grada Zadra.

Koeficijent iskorištenosti ($k_{is/n}$ - stupac V) je odnos izgrađenih površina svih nadzemnih etaža građevina i površina građevinskih čestica (stupac II). Najviši dozvoljeni koeficijent iskorištenosti za **nadzemne etaže** u ovoj zoni iznosi 1,0. **Planirani** koeficijent iskorištenosti za ovu zonu iznosi:

$$K_{is} = 31.738 \div 63.545$$

$$= 0,50.$$

Visina građevina uvjetovana je grafičkim prilogom Plana (**List 3.** uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina), a ne smije biti viša od 10,0 m. Reklamni stupovi mogu biti visine i do 15 m.

2.3 PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.3.1 Promet

Pri izradi prometnog rješenja za prostor obuhvata ovog DPU-a korišteni su podaci iz GUP-a grada Zadra, iz PPU Grada Zadra, te važeće zakonske regulative.

2.3.1.1 Obodne prometnice

Glavnu prometnu ulogu za obuhvat ovog DPU-a imaće cesta koja prolazi sjeveroistočnim rubom obuhvata, a iz razloga što se preko nje ostvaruje najkraći pristup na javnu državnu cestu D 8 (preko raskrižja sa Zagrebačkom cestom i Ulicom Hrvatskog sabora) i na novu brzu cestu koja povezuje luku Gaženica s autocestom A 1 (čvor Zadar 2). Prema postojećem GUP-u grada Zadra ova cesta ima karakter primarne gradske prometnice. Na području obuhvata ovog DPU-a za istu je odabran poprečni profil ukupne širine 27,50 m, a koji se sastoji od kolnika širine 17,50 m (pet prometnih trakova širine 3,50 m), od zelenog pojasa širine 1,50 m i nogostupa širine 2,50 m sa sjeveroistočne strane kolnika, te od zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 4,00 m s jugozapadne strane kolnika.

Ostale obodne prometnice na području obuhvata ovog DPU-a su:

- cesta koja prolazi rubnim područjem duž sjeverne strane obuhvata. Prema postojećem GUP-u grada Zadra ova cesta ima karakter sekundarne gradske prometnice. Preko ove ceste ostvaruje se izravan priključak na primarnu gradsku prometnicu trasa koje prolazi rubnim područjem na sjeveroistoku, a ostvaruje se i mogućnost povezivanja na postojeću cestovnu mrežu na širem jugozapadnom dijelu, tj na Jadransku cestu (D 8). Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 17,00 m koji se sastoji od kolnika širine 7,00 m (dva prometna traka širine 3,50 m), od zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 2,00 m sa sjeverozapadne strane kolnika, te od zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 4,00 m s jugoistočne strane kolnika.

- cesta koja prolazi duž jugoistočne strane u koridoru postojeće Ulice Nikole Šopa, uglavnom paralelno s potokom Ričina. Preko ove ceste ostvaruje se prometna veza ovog obuhvata i prema jugozapadu na Jadransku cestu koja ulazi u sastav javne državne ceste D 8. Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 7,00 m (dva prometna traka širine 3,50 m) i obostranih nogostupa širine 2,50 m.
- cesta koja prolazi duž jugozapadnim rubnim područjem ovog obuhvata u smjeru jugoistok-sjeverozapad. Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m (dva prometna traka širine 3,00 m), te od obostranog zelenog pojasa širine 1,50 m i od obostranog nogostupa širine 1,50 m.
- cesta koja prolazi duž sjeveroistočne strane ovog obuhvata, a jugozapadno od primarne gradske prometnice. Trasa ove ceste na jugoistoku produžuje prema potoku Ričina čime omogućava prometno povezivanje i na cestovnu mrežu područja bivšeg kamenoloma Jadran. Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 7,00 m (dva prometna traka širine 3,50 m), od nogostupa širine 3,00 m sa sjeveroistočne strane kolnika i od zelenog pojasa širine 1,50 m i nogostupa širine 1,50 m s jugozapadne strane kolnika.

2.3.1.2 Unutrašnje pristupne prometnice

Unutrašnja prometna mreža na području obuhvata ovog DPU-a riješena je tako da se omogući kolni pristup do svih objekata, a uvjetovana je planiranim prostornim sadržajima.

Za istu odabran je poprečni profil koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m, te dijelom od jednostranih ili obostranih nogostupa širine do 2,00 m.

2.3.1.3 Promet u mirovanju

Promet u mirovanju na području obuhvata ovog DPU-a rješava se na otvorenim parkirališnim površinama unutar svake pojedine građevinske čestice.

Najmanji broj potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PGM) prema PPUGZ-u, ovisno o vrsti i namjeni slijedi:

Namjena	Broj parkirališnih mjesta PM/garaža
Ugostiteljske objekti, restorani i sl.	2 PM na 10 m ² bruto izgrađene površine
Zanatska, uslužna servisna i sl.	1 PM 10 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Trgovine < 1500m ²	1 PM na 15 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Trgovački centri > 1500 m ² i veletrgovina	1 PGM na 30 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Skladišta	1 PGM na 100 m ² BRP
Dječje ustanove (vrtić i sl.)	1 PM po odjeljenju ili na 100 m ² BRP + 10 PM
Uredi i ostali prateći sadržaji	3 PGM na 100 m ² BRP
Tržnica	3 PGM na 100 m ² BRP

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnim površinama, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida.

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

Planom utvrđeni broj parkirališnih mjesta (List 2a. Prometna mreža) nije konačan i ovisi o namjeni i izgrađenosti.

U slučaju da Planom utvrđeni broj parkirališnih mjesta ne zadovoljava potrebe pojedine građevine, dovoljan broj parkirališnih mjesta osigurat će se u sklopu građevine uključujući i podzemne etaže ili etažno.

Više građevina mogu koristiti zajedničke parkirališne površine pod uvjetom da građevine tvore funkcionalnu cjelinu.

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. Moguće je ostvariti priključak na javnu prometnu površinu i na ostalu komunalnu infrastrukturu, i urediti parkirališne površine unutar negradivog dijela građevinske čestice.

2.3.2 Telekomunikacije

Telekomunikacijski sustav nadovezat će se na vanjski postojeći sustav mreža prema postojećim standardima uvažavajući potrebu za mogućom daljnjom ekspanzijom i modernizacijom. Ovaj sustav u svojem osnovnom modelu mora omogućavati pristupe svim najmodernijim tehnologijama - postojećim i aktualnim (ISDN, DSL, ADSL itd.) te biti otvoren prema budućim zahtjevima za proširenjem resursa i uvođenjem novih opcija.

Telekomunikacije će biti riješene na način da će dovod telefonske mreže do zone biti izveden od točke "A" navedene u uvjetima za projektiranje, koja se nalazi na najsjevemijoj točki unutar obuhvata DPU "Kosa".

Telefonska mreža izvest će se sa dvjema telefonskim-cijevima PEHD $\Phi 50$ ili PVC $\Phi 50$, sa šahtovima prikazanim na slici u prilogu.

Dimenzija šahtova su 150x90x70cm za glavni razvod i 100x90x70cm za priključak samih građevina.

U kabelski kanal će se postaviti telefonske cijevi, a na svakom križanju postaviti će se telefonski šahtovi. Sami šahtovi će se postaviti u nogostup gdje je to moguće. Trasa telefonske mreže je dana u grafičkom prilogu Plana (list 2.1. energetski sustav i telekomunikacijska mreža).

Računa se da će biti potrebno 50-100 telefonskih brojeva u području obuhvata zone.

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

2.3.3 Elektroenergetika

2.3.3.1. RAZVOD VISOKOG NAPONA I TRAFOSTANICA:

Trasa razvoda visokog napona dana je u grafičkom prilogu Plana (list x. energetski sustav i telekomunikacijska mreža), iz kojeg je vidljivo da će se napajanje električnom energijom koristiti dvije trafostanice.

U svrhu napajanja novih potrošača u području obuhvata plana izgraditi će se dvije nove trafostanice TS 10(20)/0,4kV "KAMENLOM PUT 1 NOVA" snage 1000kVA i TS 10(20)/0,4kV "KAMENLOM PUT 2 NOVA" snage 1000kVA (po potrebi se može nadograditi na 2x1000kVA). Postojeća trafostanica TS 10/0,4kV "KAMENLOM PUT" ne zadovoljava nove energetske potrebe te će se ukloniti. Također će se ukloniti dovodni dalekovod 10 kV.

Napajanje trafostanice TS 10(20)/0,4kV "KAMENLOM PUT 1 NOVA" izvesti na način da se položi novi visokonaponski kabel XHE 49-A 3 x (1x185mm²) iz TS "STAKLENIK 2".

Napajanje trafostanice TS 10(20)/0,4kV "KAMENLOM PUT 2 NOVA" izvesti na način da se položi novi visokonaponski kabel XHE 49A 3 x (1x185mm²) iz TS "KAMENLOM PUT 1 NOVA", a na drugoj strani spoji sa postojećom TS "KAMENLOM JADRAN" polaganjem novog visokonaponskog kabela XHE 49A 3 x (1x185mm²).

Visokonaponski kabel XHE 49A 3 x (1x185mm²) ukopati će se u zemlju na dubinu od 90cm. U kabelski kanal će se postaviti svi energetski kabeli i telefonske cijevi., prema grafičkom prilogu Plana.

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 snage 1000kVA. Ukoliko se trafostanice ne smjeste unutar građevina, za svaku trafostanicu formirat će se građevinska čestica min. površine 45m².

2.3.3.2. RAZVOD NISKOGR NAPONA I JAVNE RASVJETE:

Trasa razvoda niskog napona dana je u grafičkom prilogu Plana (list 2.1. energetski sustav i telekomunikacijska mreža).

Razvodni ormari bit će izrađeni kao samostojeći od elektrotehničke plastike.

Niskonaponski razvod i priključak objekata izvest će se tipskim kabelima XP00-A navedenim u uvjetima HEP-Elektre-Zadar, presjeka prema odabiru projektanta.

Također je potrebno iz TS "KAMENLOM PUT NOVA 1" izvesti napajanje stambenih jedinica jugozapadno od područja obuhvata pošto se TS "KAMENLOM PUT" iz kojeg su se građevine napajale uklanja.

Niskonaponski razvod rasvjete između ormara J.R. (lociranog) pored TS i stupova izvest će se tipskim kabelom XP00-A 4×25mm².

Stupovi rasvjete bit će čelični pocinčani, 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

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostopu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela
- na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera Φ110, Φ160, odnosno Φ200 ovisno o tipu kabela (JR, NN, VN)
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50 mm²
- elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45 °.

2.3.4 Vodoopskrba

Određivanje utroška vode:

Obzirom na planiranu namjenu ovog područja, tj. na predviđene proizvodno-skladišno-servisne sadržaje u kojima bi se trebali odvijati tehnološki procesi koji zahtijevaju mali utrošak vode odabrana je specifična potrošnja vode od $q_{sp}=0,30$ l/s/ha.

U konačnoj fazi izgradnje na cjelokupnom području obuhvata ovog DPU-a ukupne površine od 12,20 ha planirani su gospodarski sadržaji na površini od 6,00 ha za koje treba osigurati dovoljnu količinu vode u danu maksimalne potrošnje.

Za proračun potrebnih količina vode koriste se formule:

$$q_{\max. \text{ dnevno}} = q_{\text{teh}} = A \times q_{sp} \text{ (l/s/ha)}$$

$$q_{\max. \text{ sat}} = q_{\max. \text{ dnevno}} \times K_{\max. \text{ sat}} \text{ (l/s)}, \text{ gdje su:}$$

A	– površina gospodarskih sadržaja,
q_{max. dnevno}	– maksimalna dnevna količina vode,
q_{teh}	– tehnološka količina vode,
q_{max. sat}	– maksimalna satna količina vode,
K_{max. sat} = 1,60	– koeficijent neravnomjernosti maksimalne satne potrošnje.

Proračunate količine vode su:

$$q_{\max. \text{ dnevno}} = q_{\text{teh}} = 6,00 \times 0,30 = 1,80 \text{ l/s}$$

$$q_{\max. \text{ sat}} = 1,80 \times 1,60 = 2,88 \text{ l/s}$$

Komunalne potrebe i polijevanje (35% $q_{\max. \text{ dnevno}}$)

$$0,35 \times 1,80 = 0,63 \text{ l/s}$$

Gubici (10% $q_{\max. \text{ dnevno}}$)

$$0,10 \times 1,80 = 0,18 \text{ l/s}$$

Za protupožarnu zaštitu mora se, obzirom na planirane prostorne sadržaje, na području obuhvata ovog DPU-a osigurati količina vode od:

$$q_{\text{pož}} = 15,00 \text{ l/s.}$$

Ukupna maksimalna količina vode potrebna za rješenje vodoopskrbe i protupožarnu zaštitu na području DPU-a za konačnu fazu izgradnje u satu maksimalne potrošnje iznosi:

$$Q_{\text{uk}} = 2,88 + 0,63 + 0,18 + 15,00 = 18,69 \text{ l/s}$$

Planirana vodovodna mreža

Obzirom na planiranu cestovnu mrežu, raspored planiranih prostornih sadržaja i postojeću vodovodnu mrežu vodoopskrba unutar obuhvata ovog DPU-a rješava se preko vodovodne mreže koja se priključuje na postojeći cjevovod DN 200 mm koji je izgrađen na dijelu koridora primarne gradske prometnice koja prolazi sjeveroistočnim rubom obuhvata. Ovaj cjevovod dolazi iz smjera Polačke ulice i preko njega je riješena vodoopskrba postojećeg kompleksa Veletržnice i okolnih postojećih poslovnih građevina.

Ovim Planom predviđena je daljnja izgradnja ovog cjevovoda prema jugoistoku, a u koridoru nove ceste trasa koja produžuje prema potoku Ričina i dalje do područja bivšeg kamenoloma Jadran.

Vodovodna mreža na području obuhvata ovog DPU-a planirana je tako da čini granastu vodovodnu mrežu preko koje se osigurava dovoljna količine vode potrebne za rješavanje vodoopskrbe i za kvalitetnu protupožarnu zaštitu na cjelokupnom zahvatu.

Trase vodovodnih cjevovoda predviđene su u koridoru cesta i to uglavnom u nogostupu.

U skladu s postojećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara za potrebu protupožarne zaštite predviđeni su nadzemni hidranti, odnosno gdje to nije moguće i podzemni hidranti, na međusobnom razmaku do 150 m. Prema ovom Pravilniku mjerodavni tlak u vanjskoj hidrantskoj mreži ne smije biti niži od 0,25 MPa.

Vodovodna mreža mora se izgraditi od vodovodnih cijevi od duktilnog (nodularnog) lijeva za profile \geq od 80 mm, a za profile $<$ od 80 mm od pocinčano čeličnih vodovodnih cijevi uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu.

Detaljan hidraulički proračun, odabir vrste i profila cijevi, kao i konačan raspored nadzemnih hidranata odredit će se u posebnoj projektnoj dokumentaciji.

Planirana vodovodna mreža i priključci za pojedine objekte prikazani su grafičkom prilogu Plan vodovoda i odvodnje.

2.3.5 Odvodnja

U postojećoj projektnoj dokumentaciji, ("Studija kanalizacije grada Zadra" i "Idejni projekt sustava odvodnje otpadnih voda Centar-Zadar"), za dio grada u čiji sastav ulazi i područje obuhvata ovog DPU-a odabran je mješoviti sustav odvodnje.

U skladu s uvjetima „ODVODNJA“ d.o.o., iz Dopisa broj 649/2007 od 21. kolovoza 2007. godine, u zoni obuhvata ovog DPU-a planiran je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, a zbog neizgrađenosti mreže javnog sustava odvodnje na širem okolnom području.

Sve fekalne otpadne vode i tehnološke otpadne vode odvođe se zasebnom kanalizacijskom mrežom prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda Centar.

Oborinske otpadne vode odvođe se zasebnom kanalizacijskom mrežom i ispuštaju u potok Ričina.

2.3.5.1 Fekalne i tehnološke otpadne vode

Obzirom na odabranu namjenu područja obuhvata ovog DPU-a za dimenzioniranje fekalne kanalizacijske mreže mjerodavne su količine tehnoloških otpadnih voda.

Pod tehnološkim vodama u ovom DPU smatraju se vode koje sudjeluju u tehnološkim procesima i vode čije je porijeklo iz skladišta i neproizvodnog zanatstva.

Otpadne vode čije je porijeklo iz skladišta i neproizvodnog zanatstva koriste se uglavnom za sanitarne svrhe i ne moraju se prethodno dodatno pročititi prije ispuštanja u fekalnu kanalizacijsku mrežu.

Proračun količina tehnoloških otpadnih voda za konačnu fazu izgradnje izvršen je za gospodarske sadržaje s malom potrošnjom vode i uz činjenicu da u kanalizacijski sustav dotječe 80% potrošnih voda, a prema izrazima:

$$Q_{\text{teh}} = 0,3 \times 0,8 \times A \text{ (l/s/ha)}$$

$$Q_{\text{max}} = Q_{\text{teh}} \times K$$

$$K = 2,69/Q_{\text{teh}}^{0,121}, \text{ gdje su:}$$

Q_{teh} - tehnološke otpadne vode

Q_{max} - maksimalni satni dotok

K - opći koeficijent neravnomjernosti protoka po Fedorovu

Ukupna površina obuhvata ovog DPU-a je 12,20 ha. Gospodarsko područje, uključujući zanatstvo, skladišta i servisne djelatnosti obuhvaća površinu od 6,00 ha.

Maksimalni dotok tehnoloških otpadnih voda na području obuhvata ovog DPU-a iznosi:

$$Q_{\text{teh}} = 0,3 \times 0,8 \times 6,00 = 1,44 \text{ l/s}$$

$$K = 2,69/Q_{\text{teh}}^{0,121} = 2,69/1,44^{0,121} = 2,57$$

$$Q_{\text{max}} = 1,44 \times 2,57 = 3,70 \text{ l/s}$$

Za vrijeme kiše u fekalnu kanalizacijsku mrežu procijedi se i dio oborinskih otpadnih voda, tzv. "tuđe vode". Dodatak ovih tuđih voda procijenjen je na 40% količina fekalnih otpadnih voda.

$$Q_{\text{tuđe}} = 3,70 \times 0,40 = 1,48 \text{ l/s}$$

Ukupna količina fekalnih otpadnih voda koja se odvođe fekalnom kanalizacijskom mrežom na prostoru ovog DPU-a iznosi:

$$Q_{\text{uk}} = 3,70 + 1,48 = 5,18 \text{ l/s}$$

Zbog konfiguracije terena fekalne otpadne vode i tehnološke otpadne vode iz prostornih sadržaja na području ovog DPU-a sakupljaju se i odvođe fekalnom kanalizacijskom mrežom prema fekalnom kolektoru koji je planiran u kolniku ceste koja prolazi duž jugoistočne strane obuhvata u koridoru postojeće Ulice Nikole Šopa. Ovaj fekalni kolektor produžuje dalje Ulicom Nikole Šopa i priključuje se na već izgrađeni glavni mješoviti kolektor u Jadranskoj cesti (D8) kojim se ove otpadne vode odvođe u konačnosti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda „Centar“ kad se isti izgradi.

Trase fekalne kanalizacijske mreže unutar obuhvata ovog DPU-a planirane su u koridoru novoplanirane cestovne mreže.

Za fekalnu kanalizacijsku mrežu treba primijeniti minimalni profil od 250 mm, te minimalni pad $I = 0,50\%$.

Pojedini priključci sekundarne kanalizacijske mreže, odnosno priključci iz novoplaniranih prostornih sadržaja, mogu se izvesti od kanalizacijskih cijevi profila $\varnothing 200$ mm.

Koncentracija opasnih tvari koje se ispuštaju u fekalnu kanalizacijsku mrežu ne smije prelaziti vrijednosti utvrđene *Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama*.

Stoga se prije priključenja tehnoloških otpadnih voda na fekalnu kanalizacijsku mrežu moraju iz njih ukloniti sve štetne i opasne tvari tako da poprime stupanj zagađenja fekalnih otpadnih voda. To se mora obaviti unutar svakog pojedinačnog prostornog sadržaja na uređaju za prethodno čišćenje tehnoloških otpadnih voda, ovisno o primijenjenom tehnološkom procesu.

2.3.5.2 Oborinske otpadne vode

Oborinske otpadne vode s područja ovog DPU-a odvođe se zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do najniže točke na jugozapadnom dijelu obuhvata gdje je planiran ispus u potok Ričina.

Prije ovog ispusta za oborinske otpadne vode u potok Ričina predviđena je u zelenoj površini lokacija za ugradnju odgovarajućeg separatora za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

Radi ekološke zaštite okolnog terena i potoka Ričina na svim površinama za parkiranje vozila, kao i na svim manipulativnim površinama, unutar svake pojedinačne građevinske parcele moraju se ugraditi dodatni separatori za izdvajanje ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na oborinsku kanalizacijsku mrežu.

Za oborinsku kanalizacijsku mrežu treba primijeniti $\varnothing 300$ mm kao minimalni profil kanalizacijskih cijevi.

Prilikom izrade glavnih projekata mora se napraviti detaljan hidraulički proračun kanalizacijske mreže i ostalih kanalizacijskih građevina, a obzirom na stvarne količine otpadnih voda na predmetnom području.

Planirana fekalna i kanalizacijska mreža na obuhvatu ovog DPU-a prikazani su grafičkom prilogu Plan vodovoda i odvodnje.

2.4 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Planirane građevine koje se imaju izgraditi na temelju ovog detaljnog plana smiju se koristiti i uređivati samo prema planskim postavkama ovog Plana te planova višeg reda.

Prije ili istovremeno u postupku opremanja zemljišta, odnosno početak zemljanih radova radi izgradnje komunalne infrastrukture, potrebno je:

- urediti teren tako da se zatrpaju rupe nastale iskorištavanjem kamenoloma, i
- terasasto remodelirati i hortikulturno urediti pokose kako bi se isti stabilizirali i taj prostor uredio.

U obuhvatu Plana nema posebnih površina i građevina koje je potrebno štiti u smislu posebnih zakona koji određuju uvjete za zaštitu prirode ili spomenike kulture.

2.4.1 Uvjeti i način gradnje

Broj i veličina poslovnih i drugih građevina i ostalih sadržaja u funkciji ove zone, ovise o veličini građevinske čestice i o vrsti poduhvata. Građevine mogu biti smještene na slijedeće načine:

- jedna građevna cjelina u jednoj građevini na jednoj građevnoj čestici,
- dva ili više različitih sadržaja u jednoj građevini na jednoj građevnoj čestici, ili
- dva ili više različitih sadržaja u dvije ili više građevina na jednoj građevnoj čestici.

U posljednjem slučaju, građevine će se orijentirati oko zajedničkog prostora (prostor za manipulaciju opskrbnih vozila, parkirališne površine i sl.).

Visina građevina uvjetovana je grafičkim prilogom Plana (list 3. uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina).

Ružne i neprimjerene sadržaje kao što su skladišne površine ili otpad, treba smjestiti unutar građevine ili iza građevne linije, izvan vidnog polja sa javnih površina. Ove površine mogu se «maskirati» na razne načine, uključujući gusto zelenilo prikladne visine, ili djelomično ispunjene ograde od istih oblika i materijala u kojima su obrađene fasade građevine na istoj čestici kako bi se ograda uklopila u izgrađenu cjelinu.

Potrebno je urediti i organizirati putokaze i druge znakove (uključujući i reklame) kako bi se znakovi postavili na odgovarajuća mjesta na razumljiv i prepoznatljiv način. Znakovi moraju biti vidljivi i organizirani na način kako bi putnika brzo i jednostavno usmjerili do odredišta.

Najmanje 20% zone obuhvata će se hortikulturno urediti koristeći autohtone biljne vrste. Neizgrađene dijelove građevne čestice treba maksimalno ozeleniti prikladnim zelenilom uključujući i prostor za parkiranje. Stoga sastavni dio lokacijske dozvole mora sadržavati i idejno rješenje hortikulturnog uređenja parcele kako bi građevina zajedno sa okućnicom predstavljala što skladniju cjelinu.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled zone, te da ne utječu na prirodno otjecanje oborinskih voda na štetu susjednog zemljišta i susjedne građevine.

Mjesto priključenja građevne čestice na javno-prometnu površinu prikazano je grafičkim prilogom Plana (List4. Uvjeti gradnje).

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjedne građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti 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 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m ispod krova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.

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

Prilikom projektiranja garaža koristiti austrijske smjernice TRVB N 106, koje se u ovom slučaju rabe kao pravila tehničke prakse, što se temelji na članku 2. stavak 1. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine" br.58/93, 33/05 i 107/07.).

Prilikom projektiranja trgovina koristiti austrijske smjernice TRVB N 138, koje se u ovom slučaju rabe kao pravila tehničke prakse, što se temelji na članku 2. stavak 1. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine" br.58/93, 33/05 i 107/07.).

Građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da ispunjava bitne zahtjeve iz područja zaštite od požara utvrđene Zakonom o zaštiti od požara ("Narodne novine" br.58/93, 33/05 i 107/07), i na temelju njega donesenih propisa te uvjetima zaštite od požara utvrđenim posebnim zakonima i na temelju njih donesenih propisa.

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

Za sve građevine predviđene DPU-om potrebno je ishoditi suglasnost na glavni projekt od Policijske uprave.

2.4.1.1 Prometna mreža

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

Završni sloj nogostupa treba izvesti od betonskih tlakovaca ili habajućeg sloja od asfaltbetona.

2.4.1.2 Vodoopskrba

Vodovodnu mrežu treba izgraditi u nogostupu ili zelenoj površini prometnih površina, a u kolniku samo okomito na os ceste zbog prijelaza iste. U zelenom pojasu cjevovode treba položiti što dalje od korijenja drveća. Minimalna dubina ugradnja cjevovoda je 1,0 m od kote uređenog terena.

Za planiranu vodovodnu mrežu treba odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu i to::

- za profile jednake i veće od 80 mm lijevanoželjezne vodovodne cijevi od nodularnog lijeva (duktil),
- za profile manje od 80 mm pocinčano čelične cijevi .

Vodovodni cjevovodi moraju se položiti u rovove na podložni sloj od sitnozrnatog materijala granulacije 0-4 mm debljine 10 cm, te zatrpati sitnozrnastim neagresivnim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm do visine 30 cm iznad tjemena cijevi.

Vodovodne cijevi treba položiti iznad kanalizacijskih cijevi, a samo iznimno može se odstupiti od ovog pravila, ali uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovodnih cijevi.

Vodovodni cjevovodi moraju kod paralelnog vođenja biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i tt vodova minimalno 1,0 m, a od kanalizacijskih cjevovoda 2,0 - 3,0 m.

Svaka novoplanirana građevinska čestica, koja čini samostalnu funkcionalnu cjelinu, mora imati vlastiti glavni vodomjer na dostupnom mjestu, izvan građevine i izvan prometne površine ili parkirališta. Tip vodomjerila, te tip i gabarit okna za vodomjerilo određuje "Vodovod" d.o.o. Zadar.

Hidrantska mreža mora se izgraditi u skladu s važećom regulativom, "Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara" (NN 08/06).

2.4.1.3 Odvodnja

Za prostor ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav.

Kanalizacijska mreža mora se polagati u kolniku cesta 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.

Kanalizacijske cijevi moraju biti položene na horizontalnoj udaljenosti 2,0-3,0 m od vodovodnih cijevi. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m.

Kanalizacijska mreža mora se izgraditi od kvalitetnih kanalizacionih cijevi. Kontrolna okna moraju biti na razmaku koji omogućava priključak svih otpadnih voda iz okolnih objekata. Dno rova na koje se polažu kanalizacione cijevi i nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti.

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

Za fekalnu kanalizacionu mrežu treba primijeniti minimalni profil od 250 mm, te minimalni pad $I=0,50\%$.

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

Priključke iz objekata i priključke za vodolovna grla treba izvesti od kanalizacionih cijevi profila 200 mm.

Na svim planiranim prometnim površinama mora se predvidjeti dovoljan broj vodolovnih grla, a na poprečnim ulicama i adekvatne kanalske linijske rešetke.

2.4.2 Zaštita prirodnih i kulturno povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti

Kako je već navedeno, u ovoj zoni nema arheoloških zona ni građevina koje imaju povijesnu ni drugu vrijednost. Isto tako nema ni ambijentalnih vrijednosti koje treba štiti. Predmetno područje se trenutno nalazi u vrlo zapuštanom stanju, odnosno predstavlja neprimjereni vizualni dojam u širem pejzažu. Potrebno je primjereno urediti ovaj prostor i stabilizirati, odnosno urediti zelene površine i ogoljene "stijene" nastale eksploatacijom kamenoloma.

Konzultacije sa predstavnicima u Zadarskom konzervatorskom odjelu upućuju da nisu evidentirani sadržaji od arheološkog ili povijesnog značaja. Dodatno, najveći dio površine prostora unutar obuhvata ovog plana je devastirano zahvaljujući postupku vađenja kamena. U slučaju pronalaska arheoloških nalaza za vrijeme bilo kakvih radova, izvođač je dužan obavijestiti Konzervatorski odjel u Zadru o nalazu bez odgađanja

2.5 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

U okviru Plana nije predviđena izgradnja nikakvih potencijalnih zagađivača koji bi svojim djelovanjem mogli onečistiti okoliš. Najveći mogući izvori onečišćenja mogli bi proizaći pranjem servisnih vozila (kamioni, dostavna vozila i sl). Zato će biti potrebno ugraditi sustave za zaštitu od zagađenih voda, uključujući provođenje oborinskih voda preko slivnika i taložnika, te konačno kroz separatore ulja i masti prije konačne dispozicije voda.

Planirana je odvodnja otpadnih voda javnom kanalizacionom mrežom. Fekalne otpadne vode odvođe se fekalnim kolektorom prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda „Centar“. Oborinske otpadne vode odvođe se zasebnom oborinskom kanalizacionom mrežom do najniže točke na jugozapadnom dijelu obuhvata gdje je planiran ispus u potok Ričina uz prethodni tretman u odgovarajućem separatoru za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

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

Dopuštene količine štetnih i opasnih tvari i drugih zagađenja, koja se mogu unositi u javni sustav odvodnje moraju biti unutar granica koje su određene "Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

Prije ili istovremeno u postupku opremanja zemljišta, odnosno početak zemljanih radova radi izgradnje komunalne infrastrukture, potrebno je:

- urediti teren tako da se zatrpaju rupe nastale iskorištavanjem kamenoloma, i

- terasasto remodelirati i hortikulturno urediti pokose kako bi se isti stabilizirali i taj prostor uredio.

Temeljem članka 28. 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 7/01, 1/06 i 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 donošenju Detaljnog plana uređenja područja ex-kamenoloma "Putá"

0. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja područja ex-kamenoloma "Putá" (u daljnjem tekstu DPU).

Područje obuhvata ovog DPU-a označeno je grafičkim prilogom Plana (List 0. granica obuhvata Plana i postojeće stanje) i sa svoje sjeveroistočne strane nalazi sa u neposrednoj blizini planirane gradske zaobilaznice. Područje obuhvata DPU-a omeđeno je:

- sa sjeverne strane granicom obuhvata DPU industrijsko-skladišno-servisne zone "Kosa" (Glasnik grada Zadra" br. 4/00),
- sa sjeverozapadne i jugozapadne strane sa pretežito izgrađenom zonom niske gustoće stanovanja,
- s jugoistočne strane koritom potoka Ričine.

Detaljni plan uređenja što se donosi ovom Odlukom, sastoji se od:

- I. Tekstualnog dijela
- II. Grafičkog 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 i odvodnje
 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 4. Uvjeti gradnje.

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

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 2..

0. TUMAČ POJMOVA

NAMJENA

Poslovna namjena - *pretežito trgovačka (K2)*: osnovna namjena građevina u ovoj zoni jest prodaja, skladištenje, distribucija dobara.

Poslovna namjena – *pretežito uslužna (K1)*: osnovna djelatnosti unutar ove zone su usluge poput ureda, dječjeg vrtića, servisa, autopraonica, ugostiteljstva i sl.

Javne zelene površine – *parkovi (Z1)* i **zaštitne zelene površine (Z)**: uređenje zelenih i parkovnih površina za pasivnu rekreaciju i za zaštitu površina.

UVJETI GRADNJE

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

Koeficijent izgrađenosti (kig) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom (vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio prizemne etaže) i ukupne površine građevinske čestice. Izgrađenu površinu zemljišta čine tlocrtne površine svih glavnih pomoćnih i gospodarskih građevina na parceli..

Izgrađenu površinu zemljišta čine tlocrtne površine svih glavnih pomoćnih i gospodarskih građevina na građevnoj čestici

Koeficijent iskorištenosti (kis) je odnos građevinske (bruto) izgrađene površine svih etaža građevine i površine građevinske čestice. Izgrađenu površinu čine sve površine svih glavnih pomoćnih i gospodarskih građevina na parceli.

Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Suteren (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

članak 3..

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Namjena površina je određena sukladno postavkama Prostornog plana uređenja Grada Zadra (PPUGZ u daljnjem tekstu) ("Glasnik Grada Zadra" br.4/04 i izmjene i dopune istog br. 3/08).

Područje obuhvata DPU-a definirano je kao zona **poslovne namjene**– *pretežito trgovačka (K2)*.

U **zoni poslovne namjene** – *pretežito trgovačka*, mogu se prvenstveno graditi građevine za trgovanje (K2). Dozvoljavaju se i prateći sadržaji ugostiteljskog i uslužnog karaktera u sklopu trgovinskih građevina ili kao samostalne građevine, a u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Zelene i parkovne površine će se osvijetliti i opremiti urbanom opremom.

Parkirališna mjesta će se zbrinuti u sklopu građevne čestice prema kriterijima iz ove Odluke

Tablica koja slijedi prikazuje planirane zone i njihov zahvat unutar područja obuhvata ovog Plana:

Ukupno po zoni	Ukupna površina (m ²)	% od ukupne površine
Poslovna namjena – <i>pretežito trgovačka (K2)</i>	54.330	45,4
Poslovna namjena – <i>pretežito uslužna (K1)</i>	9.215	7,7
Zaštitne i parkovne zelene površine (Z)	38.914	32,6
Prometnice, parkirališne površine i zaštitno zelenilo u sklopu prometnih koridora	17.085	14,3
Ukupna površina	119.544	100,0

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

2.1 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 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 + – 5 % planirane površine.

Građevinske čestice su formirane za pojedinačne funkcionalne cjeline. Nije moguće cijepati građevne čestice osim u svrhe formiranja građevinskih čestica prema odredbama i grafičkim prilogima ovog Plana.. Moguće je **spajanje** isključivo planiranih građevinskih čestica pod rednim brojem 1 i 2 u tablici koja slijedi, i to pod uvjetom da se poštuju zadani građevni pravci i ostali uvjeti za gradnju (visina, gustoća izgrađenost, veličina građevne čestice, parkirališni prostor i sl.).

Zadana veličina površina za izgradnju je **maksimalno moguću 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.).

Visina građevina uvjetovana je grafičkim prilogom Plana (**List 3.** uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina), a ne smije biti viša od 10,0 m. Reklamni stupovi mogu biti visine i do 15 m.

Samostojeće pomoćne građevne (kotlovnica, spremište i slično) mogu se graditi kao prizemne građevine s visinom vijenca do 4,0 m.

2.2 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 grad. čestice	Gradivi dio (list 4.)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) ¹		Maksimalni koef. iskoristivosti (K_{is}) ²		Katnost	Visina
(oznaka grad. čestice i namjena)		m ²	m ²	k_{ig}	m ²	k_{is}	m ²	broj etaža	m
1	K2 – poslovna namjena (pretežito trgovačka)	13.514	2.567	0,20	2.567	0,6 K_{isn} ³ 0,4	8.108 5.405	Po+P+1	10,0
2	K2 – poslovna namjena (pretežito trgovačka)	40.816	19.350	0,40	16.326	1,0 K_{isn} ³ 0,6	40.816 24.490	Po+P+1	10,0
3	K1 – poslovna namjena (pretežito uslužna)	9.215	863	0,10	863	0,4 K_{isn} ³ 0,2	3.686 1.843	Po+P+1	7,0
ukupno		63.545	22.780	-	19.756	K_{is} K_{isn}	52.610 31.738	-	-

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 za nadzemne etaže

2.3 Namjena građevina

Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi prema tablici kako slijedi:

Zona u kojoj se može graditi građevina gospodarske djelatnosti (list 1 – korištenje i namjena prostora)	Dozvoljene građevine gospodarskih djelatnosti
Poslovna namjena – <i>pretežito trgovačka (K2)</i>	1.1. građevine za prodaju, skladištenje i distribuciju dobara, 1.2. građevine i uređene površine za skladištenje, distribuciju i prodaju poljoprivrednih proizvoda
Poslovna namjena – <i>pretežito uslužna (K1)</i>	2.1. građevine za uslužne djelatnosti u funkciji primarne namjene zone: administrativno-upravne, financijske i ugostiteljske djelatnosti, te dječji vrtić, autopraonica i slično.

Poslovne građevine sadržavaju površine i prostore u funkciji skladištenja i distribucije (prodaja) mješovitih i/ili poljoprivrednih proizvoda. Građevine mogu sadržavati i manje prostore i površine za popratne sadržaje kao što su uredski, izložbeni i ugostiteljski prostori. Građevine mogu sadržavati skladišno prodajni prostor u cijelosti. Javne zelene površine, te površine za promet u mirovanju ne mogu se koristiti kao prostori za skladištenje ili za bilo koji drugi tehnološki postupak vezan za skladištenje i distribuciju. Izuzetak čine parkirališne površine određene za smještaj kamiona unutar planirane građevne čestice br.1 ukoliko se na njoj ostvari veletržnica. U tom slučaju, sa spomenutih površina je moguće prodavati poljoprivredne proizvode ukoliko se ovim radnjama ne utječe na sigurnost prometovanja vozila unutar zone.

2.3.1 Pomoćne građevine

Na istoj građevinskoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine (kotlovnica, spremište i slično), 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.

Nije moguće prenamijeniti pomoćne građevine u samostalne poslovne prostore.

2.4 Smještaj građevina na građevnoj čestici

Broj i veličina poslovnih i drugih građevina i ostalih sadržaja u funkciji ove zone ovise o veličini građevinske čestice i o vrsti poduhvata. Građevine mogu biti smještene na građevnoj čestici na slijedeće načine:

- jedna građevna cjelina u jednoj građevini na jednoj građevnoj čestici,
- dva ili više različitih sadržaja u jednoj građevini na jednoj građevnoj čestici, ili
- dva ili više različitih sadržaja u dvije ili više građevina na jednoj građevnoj čestici.

Građevine iz prethodnog stavka, podstavak (c), će se orijentirati oko zajedničkog prostora (prostor za manipulaciju opskrbnih vozila, parkirališne površine i sl.).

Građevina je smještena na građevinskoj čestici na građevinskom pravcu koji je određen grafičkim prilogom Plana (**List 4.** uvjeti gradnje). Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca (crte) iznosi 10,0 m.

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 građevinski pravac definiran je njom.

Osnovni uvjeti za smještaj građevine na građevnoj čestici određeni su tablicom koja slijedi:

Min. udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca (m)	Najmanja udaljenost građevine od susjedne građevinske čestice (m)	Najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu (m)
10,0	$h/2$, a ne manje od 6m	16

Ostali uvjeti za smještaj građevine na građevnoj čestici:

- Građevna čestica mora imati kolni pristup min. širine 6,0 m
- promet u mirovanju mora biti smješten unutar građevne čestice (prema uvjetima utvrđenim ovim Planom, točka **3.1.3.2. Parkirališne površine u sklopu građevinske čestice**),

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.

Za sve građevine predviđene DPU-om potrebno je ishoditi suglasnost na glavni projekt od Policijske uprave.

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, kao i drugim prepoznatljivim suvremenim arhitektonskim kretanjima u oblikovanju

Ružne i neprimjerene sadržaje kao što su površine vezane uz tehnološke procese, skladišne površine, otpad ili strojevi, treba smjestiti unutar građevine ili iza građevne linije, izvan vidnog polja sa javnih površina. Ove površine mogu se «maskirati» na razne načine, uključujući gusto zelenilo prikladne visine, ili djelomično ispunjene ograde od istih oblika i materijala u kojima su obrađene fasade građevine na istoj čestici kako bi se ograda uklopila u izgrađenu cjelinu.

2.6 Uređenje građevnih čestica

Prije ili istovremeno u postupku opremanja zemljišta, odnosno početak zemljanih radova radi izgradnje komunalne infrastrukture, potrebno je:

- urediti teren tako da se zatrpaju rupe nastale iskorištavanjem kamenoloma, i
- terasasto remodelirati i hortikulturno urediti pokose kako bi se isti stabilizirali i taj prostor uredio.

Potrebno je urediti i opremiti građevinsko zemljište sa odgovarajućom komunalnom infrastrukturom, odnosno započeti zemljane radove, prije privođenja namjeni istog. Izuzetak čine zelene površine (parkovi i druge javne zelene površine) koje se mogu hortikulturno uređivati i prije komunalnog uređenja građevinskog zemljišta.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled planiranog područja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjedne građevine.

Najmanje 20% zone obuhvata Plana će se hortikulturno urediti koristeći autohtone biljne vrste. Neizgrađene dijelove građevne čestice treba maksimalno ozeleniti prikladnim zelenilom uključujući i prostor za parkiranje. Slobodne, javne površine urediti će se izgradnjom staza i sadnjom zelenila. Stoga sastavni dio projektne dokumentacije činit će i idejno rješenje hortikulturnog uređenja građevne čestice kako bi građevina zajedno sa okolišem predstavljala što skladniju cjelinu.

Mjesto priključenja građevne čestice na javno-prometnu površinu prikazano je grafičkim djelom Plana (List 4. Uvjeti gradnje). Priključak na javnu prometnu površinu i na ostalu komunalnu infrastrukturu može se ostvariti preko negradivog dijela građevne čestice. Dodatno, mogu se smjestiti uređene parkirališne površine unutar negradivog dijela građevinske čestice.

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

Zemljište će se opremiti infrastrukturom po fazama izgradnje, s tim što prioritet treba dati izgradnji 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 na području obuhvata ovog DPU-a moraju se izvesti u predviđenim koridorima i prema zadanim poprečnim profilima, prema grafičkom prilogu Plana (List. 2a. Prometna mreža).

Priključak na javnu prometnu površinu i na ostalu komunalnu infrastrukturu može se ostvariti preko negradivog dijela građevne čestice. Dodatno, mogu se smjestiti uređene parkirališne površine unutar negradivog dijela građevinske čestice s time da se poštuju u uvjeti iz prethodnog stavka.

Gornji nosivi sloj svih kolnih prometnih površina mora se izvesti kao kolnička konstrukcija fleksibilnog tipa koja se sastoji od sloja mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od asfaltbetona. Kolničku konstrukciju treba dimenzionirati obzirom na propisano osovinsko opterećenje, nosivost temeljnog tla, klimatske i druge uvjete, što treba provesti prilikom izrade glavnih projekata za pojedine prometne površine.

Prometne površine moraju se opremiti potrebnom vertikalnom i horizontalnom prometnom signalizacijom prema Pravilniku o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama.

Sve prometne površine treba izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima radi što učinkovitije odvodnje oborinskih otpadnih voda.

Osiguranje ruba kolnika treba izvesti tipskim rubnjacima dimenzija 20/15 cm, a ruba nogostupa tipskim rubnjacima 12/15 cm.

Da se olakša prijelaz preko kolnika invalidnim osobama treba na svim raskrižjima na mjestima pješakačkih prijelaza izvesti rampe za savladavanje arhitektonskih barijera u skladu s posebnim pravilnikom.

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

3.1.1 Obodne prometnice

Glavnu prometnu ulogu za obuhvat ovog DPU-a imat će cesta koja prolazi sjeveroistočnim rubom obuhvata, a iz razloga što se preko nje ostvaruje najkraći pristup na javnu državnu cestu D 8 (preko raskrižja sa Zagrebačkom cestom i Ulicom Hrvatskog sabora) i na novu brzu cestu koja povezuje luku Gaženica s autocestom A 1 (čvor Zadar 2). Prema postojećem GUP-u grada Zadra ova cesta ima karakter primarne gradske prometnice. Na području obuhvata ovog DPU-a za istu je odabran poprečni profil ukupne širine 27,50 m, a koji se sastoji od kolnika širine 17,50 m (pet prometnih trakova širine 3,50 m), od zelenog pojasa širine 1,50 m i nogostupa širine 2,50 m sa sjeveroistočne strane kolnika, te od zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 4,00 m s jugozapadne strane kolnika.

Ostale obodne prometnice na području obuhvata ovog DPU-a su:

- a) cesta koja prolazi rubnim područjem duž sjeverne strane obuhvata. Prema postojećem GUP-u grada Zadra ova cesta ima karakter sekundarne gradske prometnice. Preko ove ceste ostvaruje se izravan priključak na primarnu gradsku prometnicu trasa koje prolazi rubnim područjem na sjeveroistoku, a ostvaruje se i mogućnost povezivanja na postojeću cestovnu mrežu na širem jugozapadnom dijelu, tj na Jadransku cestu (D 8). Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 17,00 m koji se sastoji od kolnika širine 7,00 m (dva prometna traka širine 3,50 m), od zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 2,00 m sa sjeverozapadne strane kolnika, te od zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 4,00 m s jugoistočne strane kolnika.
- b) cesta koja prolazi duž jugoistočne strane u koridoru postojeće Ulice Nikole Šopa, uglavnom paralelno s potokom Ričina. Preko ove ceste ostvaruje se prometna veza ovog obuhvata i prema jugozapadu na Jadransku cestu koja ulazi u sastav javne državne ceste D 8. Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 7,00 m (dva prometna traka širine 3,50 m) i obostranih nogostupa širine 2,50 m.
- c) cesta koja prolazi duž jugozapadnim rubnim područjem ovog obuhvata u smjeru jugoistok-sjeverozapad. Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m (dva prometna traka širine 3,00 m), te od obostranog zelenog pojasa širine 1,50 m i od obostranog nogostupa širine 1,50 m.
- d) cesta koja prolazi duž sjeveroistočne strane ovog obuhvata, a jugozapadno od primarne gradske prometnice. Trasa ove ceste na jugoistoku produžuje prema potoku Ričina čime omogućava prometno povezivanje i na cestovnu mrežu područja bivšeg kamenoloma Jadran. Za ovu cestu odabran je poprečni profil ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 7,00 m (dva prometna traka širine 3,50 m), od nogostupa širine 3,00 m sa sjeveroistočne strane kolnika i od zelenog pojasa širine 1,50 m i nogostupa širine 1,50 m s jugozapadne strane kolnika.

3.1.2 Interne kolske prometnice

Unutrašnja prometna mreža na području obuhvata ovog DPU-a riješena je tako da se omogući kolni pristup do svih objekata, a uvjetovana je planiranim prostornim sadržajima.

Za istu odabran je poprečni profil koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m, te dijelom od jednostranih ili obostranih nogostupa širine do 2,00 m.

3.1.3 Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

U okviru ovog Plana nema planiranih autobusnih stajališta.

3.1.4 Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

U okviru ovog Plana nisu planirane javne parkirališne površine.

3.1.4.1 Parkirališne površine u sklopu građevinske čestice

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

Parkirališne površine su planirane u pravilu unutar građevinskih čestica.

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

Namjena	Broj parkirališnih mjesta PM/garaža
Ugostiteljske objekti, restorani i sl.	2 PM na 10 m ² bruto izgrađene površine
Zanatska, uslužna servisna i sl.	1 PM 10 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Trgovine < 1500m ²	1 PM na 15 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Trgovački centri > 1500 m ² i veletrgovina	1 PGM na 30 m ² bruto izgrađene površine nadzemnih etaža
Skladišta	1 PGM na 100 m ² BRP
Dječje ustanove (vrtić i sl.)	1 PM po odjeljenju ili na 100 m ² BRP + 10 PM
Uredi i ostali prateći sadržaji	3 PGM na 100 m ² BRP
Tržnica	3 PGM na 100 m ² BRP

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnim površinama, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida

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

Planom utvrđeni broj parkirališnih mjesta (površina za smještaj prometa u mirovanju prikazana u Listu 2a. Prometna mreža) Potrebni broj parkirališnih mjesta u konačnosti utvrdit će se na temelju prethodne tablice.

U slučaju da Planom utvrđeni broj parkirališnih mjesta ne zadovoljava potrebni broj parkirališnih mjesta, ostatak parkirališnih mjesta će se smjestiti u sklopu građevine uključujući i podzemne etaže. Moguće je etažno urediti parkirališne površine unutar građevnih čestice.

Više građevina može koristiti zajedničke parkirališne površine pod uvjetom da građevine tvore funkcionalnu cjelinu.

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.

3.1.5 Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

Nisu predviđene ovim Planom.

3.1.6 Biciklističke staze

Unutar same zone nisu planirane biciklističke staze, ali ih je moguće definirati projektima hortikulturnog uređenja okoliša i prometnica unutar i uz granicu obuhvata ovog Plana.

3.1.7 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.

3.3 Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Telekomunikacijski sustav nadovezat će se na vanjski postojeći sustav mreža prema postojećim standardima uvažavajući potrebu za mogućom daljnjom ekspanzijom i modernizacijom. Ovaj sustav u svojem osnovnom modelu mora omogućavati pristupe svim najmodernijim tehnologijama - postojećim i aktualnim (ISDN, DSL, ADSL itd.) te biti otvoren prema budućim zahtjevima za proširenjem resursa i uvođenjem novih opcija.

Telekomunikacije će biti riješene na način da će dovod telefonske mreže do zone biti izveden od točke "A" navedene u uvjetima za projektiranje, koja se nalazi na najsjevernijoj točki unutar obuhvata DPU "Kosa".

Telefonska mreža izvest će se sa dvjema telefonskim-cijevima PEHD $\Phi 50$ ili PVC $\Phi 50$, sa šahtovima prikazanim na slici u prilogu.

Dimenzija šahtova su 150x90x70cm za glavni razvod i 100x90x70cm za priključak samih građevina.

U kabelski kanal će se postaviti telefonske cijevi, a na svakom križanju postaviti će se telefonski šahtovi. Sami šahtovi će se postaviti u nogostup gdje je to moguće. Trasa telefonske mreže je dana u grafičkom prilogu Plana (list 2.b. Telekomunikacijska mreža i plan elektroenergetike i javne rasvjete).

Računa se da će biti potrebno 50-100 telefonskih brojeva u području obuhvata zone.

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

3.4 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)

3.4.1 Vodoopskrba

Vodovodnu mrežu treba izgraditi u nogostupu ili zelenoj površini prometnih površina, a u kolniku samo okomito na os ceste zbog prijelaza iste. U zelenom pojasu cjevovode treba položiti što dalje od korijenja drveća. Minimalna dubina ugradnja cjevovoda je 1,0 m od kote uređenog terena.

Za planiranu vodovodnu mrežu treba odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu i to::

- a) za profile jednake i veće od 80 mm lijevanoželjezne vodovodne cijevi od nodularnog lijeva (duktil),
- b) za profile manje od 80 mm pocinčano čelične cijevi .

Vodovodni cjevovodi moraju se položiti u rovove na podložni sloj od sitnozrnatog materijala granulacije 0-4 mm debljine 10 cm, te zatrpati sitnozrnastim neagresivnim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm do visine 30 cm iznad tjemena cijevi.

Vodovodne cijevi treba položiti iznad kanalizacijskih cijevi, a samo iznimno može se odstupiti od ovog pravila, ali uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovodnih cijevi.

Vodovodni cjevovodi moraju kod paralelnog vođenja biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i tt vodova minimalno 1,0 m, a od kanalizacijskih cjevovoda 2,0 - 3,0 m.

Svaka novoplanirana građevinska čestica, koja čini samostalnu funkcionalnu cjelinu, mora imati vlastiti glavni vodomjer na dostupnom mjestu, izvan građevine i izvan prometne površine ili parkirališta. Tip vodomjerila, te tip i gabarit okna za vodomjerilo određuje "Vodovod" d.o.o. Zadar.

Hidrantska mreža mora se izgraditi u skladu s važećom regulativom - "Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara" (NN 08/06).

3.4.2 Odvodnja

Za prostor ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav koji se priključuje na planirani javni sustav odvodnje grada Zadra.

Fekalne otpadne vode i prethodno adekvatno pročišćena tehnološke otpadne vode moraju se preko fekalnog kolektora koji će se izgraditi u koridoru Ulice Nikole Šopa odvesti prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda „Centar“.

Oborinske otpadne vode moraju se odvesti zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do najniže točke na jugozapadnom dijelu obuhvata gdje će se preko ispusta ispuštati u potok Ričina uz prethodni tretman u odgovarajućem separatoru za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

Kanalizacijska mreža mora se polagati u kolniku cesta 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.

Kanalizacijske cijevi moraju biti položene na horizontalnoj udaljenosti 2,0-3,0 m od vodovodnih cijevi. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m.

Kanalizacijska mreža mora se izgraditi od kvalitetnih kanalizacijskih cijevi. Kontrolna okna moraju biti na razmaku koji omogućava priključak svih otpadnih voda iz okolnih objekata. Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi i nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti.

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.

Za fekalnu kanalizacijsku mrežu treba primijeniti minimalni profil od 250 mm, te minimalni pad $I=0,50\%$.

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

Priključke iz objekata i priključke za vodolovna grla treba izvesti od kanalizacijskih cijevi profila 200 mm.

Na svim planiranim prometnim površinama mora se predvidjeti dovoljan broj vodolovnih grla, a na poprečnim ulicama i adekvatne kanalske linijske rešetke.

3.4.3 Energetika

3.4.3.1 RAZVOD VISOKOG NAPONA I TRAFOSTANICA:

Trasa razvoda visokog napona dana je u grafičkom prilogu Plana (list 2b. telekomunikacijska mreža i plan elektroenergetike i javne rasvjete).

Dvije trafostanice će napajati područje obuhvata Plana sa električnom energijom.

Zona DPU KAMENLOM PUT povezuje se sa 10(20) kV mrežom HEP-a kabelski sa KB 20kV koji se s jedne strane spaja na postojeću TS "STAKLENIK 2", a s druge strane sa KB 20 kV na postojeću TS "KAMENLOM JADRAN". Podzemni visokonaponski kabel XHE 49A 3 x (1x185mm²) bit će položen u kabelski kanal dubine 90cm. U kabelski kanal će se postaviti svi energetski kabeli.

Kod prijelaza preko prometnica kabeli će se 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 1000kVA. Za svaku trafostanicu formirat će se građevinska čestica min. površine 45m²

3.4.3.2 RAZVOD NISKOG NAPONA I JAVNE RASVJETE

Trasa razvoda niskog napona dana je u grafičkom prilogu Plana (list 2b. telekomunikacijska mreža i plan elektroenergetike i javne rasvjete).

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.

Niskonaponski razvod rasvjete između ormara J.R. (lociranog) pored TS i stupova izvest će se tipskim kabelom PP00 A 4×25mm².

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.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostopu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela
- na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera $\Phi 110$, $\Phi 160$, odnosno $\Phi 200$ ovisno o tipu kabela (JR, NN, VN)
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50 mm²
- elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45 °

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

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

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 zonama stanovanja glede zaštite od potencijalne buke. Kako bi se potencijalna buka svela na što manju razinu, potrebno je stvoriti "neprobijni" 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 usred betonskih ili parterno uređenih površina treba okružiti betonskim rubnjakom i odvojiti od površina koje nisu zelene.

Prije hortikulturnog uređenja potrebno je izraditi projekt okoliša za pojedinačne građevinske čestice, za uređenje remodeliranih pokosa, te za infrastrukturne koridore i javne površine. Hortikulturno uređenje remodeliranih pokosa planirat će se sa ciljem stabilizacije i zelenog uređenja terasiranih pokosa.

Potrebno je ozeleniti najmanje 20 % područja obuhvata ovog Plana. 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 pješakačkog i/ili automobilske pristupa građevnoj čestici sa javne površine.

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

U ovoj 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 (List 2c. Plan vodoopskrbe i odvodnje).

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

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

Posteljica 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 cesta 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 sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjedne građevina najmanje 4m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti 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 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.

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

Prilikom projektiranja garaža koristiti austrijske smjernice TRVB N 106, koje se u ovom slučaju rabe kao pravila tehničke prakse, što se temelji na članku 2. stavak 1. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine" br.58/93, 33/05 i 107/07.).

Prilikom projektiranja trgovina koristiti austrijske smjernice TRVB N 138, koje se u ovom slučaju rabe kao pravila tehničke prakse, što se temelji na članku 2. stavak 1. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine" br.58/93, 33/05 i 107/07.).

Građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da ispunjava bitne zahtjeve iz područja zaštite od požara utvrđene Zakonom o zaštiti od požara ("Narodne novine" br.58/93, 33/05 i 107/07), i na temelju njega donesenih propisa te uvjetima zaštite od požara utvrđenim posebnim zakonima i na temelju njih donesenih propisa.

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

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.

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

U okviru ovog Plana nema evidentiranih prirodnih i kulturno povijesnih cjelina.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Upravu za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

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

Prije poduzimanja općih mjera uređenja zemljišta potrebno je ispoštovati slijedeće uvijete i mjere radi osiguranja odgovarajućeg vodnog režima pri izmiještanju-uređenju dijela bujičnog vodotoka Ričine, koji djelom prolazi kroz područje obuhvata ovog Plana:

- a) investitor je dužan, prije postupka izdavanja dozvole za gradnju, okončati postupak brisanja svojstva "javnog vodnog dobra" nad dijelom "starog" korita bujice Ričina, a upisati svojstvo "javnog vodnog dobra" nad novim dijelom korita bujice Ričine. Postupak se pokreće pred Ministarstvom poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva, Uprava gospodarenja vodama – Zagreb,
- b) investitor je dužan izraditi glavni projekt uređenja-izmještanja dijela bujice Ričina u skladu sa vodopravnim uvjetima (klasa: UPI-325-06/07-01/0003641 Ur.broj: 374-24-2-07-4/TG dne., 15. listopada, 2007. god.) i ovim Planom,
- c) investitor je dužan tehničko rješenje uređenja-izmještanja sa svim potrebnim građevinama, maksimalno smjestiti na Planom predviđenu česticu zemlje novog korita vodotoka Ričina koja ima status "javnog vodnog dobra",
- d) investitor je dužan izraditi tehničko rješenje uređenja-izmještanja dijela bujice Ričine na način koji omogućava nesmetan prihvat cjelokupne 50. godišnje velike vode s vlastitog sliva. Dimenzioniranje korita treba izvršiti za mjerodavnu protoku (protoka 50. godišnjeg reda pojavljivanja) dobivenu kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda. Dobivena visina profila po odabranoj protoki potrebno je uvećati za 50 cm, kao sigurnosno nadvišenje. Hidrološki, hidraulički i statički proračuni trebaju biti sastavni dijelovi tehničkog rješenja kod ishodenja dozvole za gradnju. Karakter vodotoka je bujični vodotok privremenog i stalnog karaktera,
- e) investitor je dužan projektno rješenje regulacije dati u obliku otvorenog korita (armiranobetonsko korito, obloženo kamenom) ili u vidu zatvorenog armiranobetonskog koritakinete na način koji će omogućiti siguran i blagovremeni protok voda bujice, te održavanje i čišćenje istog. Projektom rješenjem treba se predvidjeti korištenje lokalnih, tradicijskih građevinskih materijala. Posebno se skreće pozornost za izradu detalja uljevne građevine, te rješenja spoja sa nizvodnim tokom,
- f) upuštanje zagađenih oborinskih ili fekalnih voda u korito uređene bujice nije dozvoljeno,
- g) tehničko rješenje uređenja bujice mora osigurati neometanu odvodnju oborinskih (nezagađenih) voda sa zemljišta uz korito. Projektom rješenje treba sadržati sve detaljne nacрте gore navedenih elemenata,

- h) investitor ne smije izgradnjom predmetne građevine umanjiti propusnu moć postojećeg korita bujice, niti uzrokovati erozije u istom, a za vrijeme izvođenja radova mora omogućiti normalan protok u koritu. Upuštanje zagađenih oborinskih ili fekalnih voda u koritu regulirane bujice nije dozvoljeno,
- i) izrada projektnog rješenja treba uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda,
- j) nadzor nad predmetnim radovima vršit će ovlaštenik Hrvatskih voda, a investitor radova dužan je o početku radova pravodobno obavijestiti Hrvatske vode,
- k) investitor je dužan za višak iskopa projektom odrediti mjesto, način deponiranja i konačno uređenje deponija. Teren devastiran radovima potrebno je dovesti u prvobitno stanje,
- l) investitor je dužan pri izradi glavnog projekta predvidjeti odgovarajuće mjere da izgradnjom predmetne građevine ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodopravne interese,
- m) ovi se uvjeti mogu izmijeniti ukoliko za to nastanu opravdani razlozi, a zainteresirana stranka podnese dokumentirani zahtjev.

Ostale mjere uređenja zemljišta unutar obuhvata Plana obuhvaćaju:

- 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.

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:

- a) izgradnja prometnica,
- b) izgradnja objekata infrastrukture za vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i TT mrežu,
- c) izvedba javne rasvjete,
- d) uređenje javnih zelenih površina.

Komunalna infrastruktura na području obuhvata DPU-a mora se izvesti 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, inspeksijskih i poslova zaštite i spašavanja.

Nadzor nad provođenjem ovog Plana obavljat će poglavarstvo grada Zadra.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Radi uređenja i mehaničke stabilizacije postojećih pokosa unutar kamenolom, potrebno je iste remodelirati terasiranjem i ozelenjivanjem.

Nije predviđena izgradnja nikakvih građevina koje svojim djelovanjem mogu izazvati nepovoljne utjecaje na okoliš. Jedinim mogućim izvorom zagađivanja može poteći od pranje opskrbnih vozila. S time u vidu, sustav odvodnje će se graditi u skladu s 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 građevina ne dođe do štete ili nepovoljnih posljedica po vodnogospodarskim interesima.

Sve otpadne vode s prostora ovog DPU-a moraju se priključiti na javni sustav odvodnje grada.

Fekalne otpadne vode moraju se preko fekalnog kolektora koji će se izgraditi u koridoru Ulice Nikole Šopa odvesti prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda „Centar“. Oborinske otpadne vode moraju se odvesti zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do najniže točke na jugozapadnom dijelu obuhvata gdje će se preko ispusta ispuštati u potok Ričina uz prethodni tretman u odgovarajućem separatoru za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

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 izvesti 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.

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.

9.1 **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.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Glasniku Grada Zadra".

Klasa: 350-01/07-01/249

Urbroj.: 2198/01-1/2-08-18

Zadar, 29. svibnja, 2008.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Zvonimir Vrančić, dr. med