

Temeljem čl. 28. st. 2. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine, broj: 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), članka 27. Statuta Grada Zadra i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra", br. 7/02), **Gradsko vijeće Grada Zadra**, na ____ **sjednici**, održanoj ____ . _____ **2003.** godine, **d o n o s i**

O D L U K U

o donošenju Detaljnog plana uređenja područja "ŽMIRIĆI" u Zadru

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja područja "ŽMIRIĆI" u Zadru (u daljnjem tekstu Plan).

Članak 2.

Površina obuhvata ovog Plana-a iznosi 15,31 ha. Područje obuhvata ovog Plana omeđeno je sa južne strane ulicom Hrvatskog sabora do puta oznake č.z. 1009 k.o. Bokanjac, dalje tim putem i u produžetku istog do zone zelenila prema GUP-u na sjeveroistočnoj strani, sa sjeverozapadne strane granicom GUP-a, te sa jugozapadne strane cestom Zadar-Nin.

Članak 3.

Ovaj Plan sastoji se od jedne knjige i to:

I Tekstualni dio

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. ODREDBE ZA PROVOĐENJE,

II Grafički prikazi u mjerilu 1 : 1000

- | | |
|-----------|---|
| List 1. | Korištenje i namjena površina; |
| List 2.1. | Infrastrukturni sustavi i mreže - plan prometnica; |
| List 2.2. | Infrastrukturni sustavi i mreže-Vodoopskrba i odvodnja; |
| List 2.3. | Infrastrukturni sustavi i mreže-Elektroenergetika i telekomunikacije; |
| List 3. | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina; |
| List 4. | Uvjeti gradnje. |

Članak 4.

Ovom Odlukom utvrđuje se četiri (4) izvornika ovoga Plana.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 5.

Ovim detaljnim planom uređenja prostora (u daljnjem tekstu : DPU) u granicama obuhvata plana prostor se određuje za slijedeće osnove namjene :

- K 1** - gospodarska namjena
- Z** - zaštitne zelene površine
- P** - prometne i parkirališne površine

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRAĐENJA GR. ČESTICA I GRAĐEVINA

Članak 6.

Sve planirane građevine na parcelama u obuhvatu ovoga DPU-a trebaju se izgrađivati temeljem definiranih zona izgradnje unutar kojih se mogu razviti.

Članak 7.

Svaka nova građevina u zoni obuhvata ima definiranu parcelu sa svim najvažnijim parametrima za građenje.

Članak 8.

Ovim se DPU-om utvrđuju detaljni uvjeti izgradnje za sve nove građevine u prostoru i to :

Za gradbenu česticu :	1.	Po+P	
/KAO POZNATOG INVESTITORA/ 400 m		Netto površina parcele :	14
		Površina pod objektom :	3 600 m
		Koeficijent izgrađenosti :	25 %
		Kota vijenca/dopuštena :	12,00 m
		Parking prostor s istočne strane građevine, Broj parkirališnih mjesta za posjetitelje :	120

Članak 9.

Ostali opći uvjeti za izgradnju na drugim graditeljskim cjelinama, za koje nema poznatog investitora, vršiti će se temeljem općih uvjeta iz Poglavlja 2.4.(Uvjeti korištenja i zaštite površina i građevina) i na osnovi prikaza iz donje tablice :

Prikaz korištenja prostora smještajnih kapaciteta

Br. gr. čestice	Površ. Parcele / ha	Namjena građevine	Površina za Izgradnju/ m	Koeficijent Izgrađ. / %	Koeficijent iskoristivosti	Ostalo
1	1,44	Poslovno - trgovačka,	3600	30	1	
2	0,37		800	30	1	
2a	0,38	Izložbeni - saloni,	400+300	30	1	Post.građ.
2b	0,31		800	30	1	
3	0,86	Ugostiteljski sadržaji i drugi prateći sadržaji komplemen-tarni velikim centrima za opskurbu	1900	30	1	
4	0,81		1700	30	1	Post.stakl.
5a	0,55		1000	30	1	Post.stakl.
5b	0,45		1400	30	1	Post.stakl.
6a	0,33		1450	30	1	
6b	0,30		1600	30	1	
7a	0,47		2700	30	1	
7b	0,44		3500	30	1	
7c	0,35		2000	30	1	
8a	0,70		4850	30	1	
8b	0,65		4750	30	1	
8c	0,41	2800	30	1		
9a	0,54	3870	30	1		
9b	0,31	2200	30	1		
9c	0,31	2100	30	1		
9d	0,34	3400	30	1	Post.građ.	
10a	0,58	3800	30	1		
10b	0,50	3100	30	1		
11	0,54	2700	30	1		

Članak 10.

Unutar navedenih zona/kaseta formiranih servisnim ulicama moguća je izgradnja planiranih sadržaja i na manjim jedinicama koje su utvrđene katastarskim parcelama označenih na kartografskom prikazu br.4, pod uvjetom da je minimalna površina jedne parcele 3 000 m². U tom slučaju minimalna udaljenost građevine do granice parcele mora biti 10,00 m.

Osim navedenih općih uvjeta utvrđuje se da udaljenost građevinskog pravca u prostoru u kojemu će se vršiti izgradnja, a odnosom na regulacijske pravce mora biti 10,00 m u svim slučajevima.

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

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

Članak 11.

Sve prometne površine na području obuhvata DPU-a "Žmirići" moraju se izvesti u predviđenim koridorima i prema zadanim poprečnim profilima što je prikazano u Planu prometa.

Budući da se preko javne državne ceste D 306 ostvaruje izravna prometna veza između najzapadnijeg dijela Zadarske županije (općina Vir, općina Privlaka i Grad Nin) s gradom Zadrom, te zbog činjenice da je nedavno izvršena rekonstrukcija ove ceste, na području obuhvata ovog DPU-a za ovu cestu treba odabrati poprečni profil ukupne širine 10,50-11,00 m, koji se sastoji od kolnika širine 6,50-7,00 m s dva prometna traka širine 3,25 m-3,50 m, te obostranih nogostupa širine 1,50-2,50 m. Nakon usvajanja nove "Prometne studije", koja je u završnoj fazi izrade, treba za ovu cestu na području obuhvata ovog DPU-a izraditi odgovarajuću prostorno-planersku i projektnu dokumentaciju.

Članak 12.

Obzirom na postojeću prometnu ulogu javne državne ceste D 306 i postojeće stanje na terenu na području obuhvata treba izvesti tri nova raskrižja i to: dva kao T križanja samo s prometnim trakama za desno skretanje (desni ulaz i desni izlaz vozila), a treće kao četverokrako križanje s trakama za lijevo i desno skretanje.

Nova raskrižja s javnom državnom cestom treba projektirati prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98). Za usmjeravanje vozila na ovim raskrižjima treba projektirati i odgovarajuće razdjelne otoke.

Članak 13.

Poprečni profili glavnih gradskih prometnica na području ovog DPU-a, (državna cesta D 306), odabrani su obzirom na postojeće stanje. Nakon izrade i usvajanja "Prometne studije" treba izraditi odgovarajuću prostorno-planersku i projektnu dokumentaciju za ovu državnu cestu kako na području cijelog grada tako i na području obuhvata ovog DPU-a.

Za sve unutrašnje prometnice na području obuhvata ovog DPU-a treba odabrati poprečni profil ukupne širine 9,50 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m i obostranih nogostupa širine 1,50 m.

Radijusi horizontalnih krivina planiranih prometnica su 150-500 m, a radijusi na križanjima ulica su 8,0-do 20,0 m.

Članak 14.

Gornji nosivi sloj svih prometnih površina mora se izvesti kao kolnička konstrukcija fleksibilnog tipa koja će imati sloj mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala, bitumenizirani nosivi sloj i habajući sloj od asfaltbetona. Debljina ovih slojeva mora biti takva da kolnička konstrukcija podnese propisano osovinsko opterećenje, što treba odrediti prilikom izrade glavnih projekata pojedinih prometnih površina.

Članak 15.

Sve prometne površine moraju se opremiti potrebnom vertikalnom i horizontalnom prometnom signalizacijom prema Pravilniku o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN 59/00).

Članak 16.

Pješačke površine izvesti od mehanički zbijenog nosivog sloja od kamenog materijala te asfaltnog sloja ili betonskih parternih elemenata (betonski opločnici). Svi zemljani i ostali radovi moraju se obavezno izvesti bez miniranja da se ne oštete već izgrađeni objekti i postojeća komunalna infrastruktura. Svi potrebni radovi na izradi kolničke konstrukcije kao i kvalitet primijenjenih materijala moraju biti u skladu sa HR normama i standardima.

3.1.1 POVRŠINE ZA JAVNI PRIJEVOZ

Članak 17.

Budući da državnom cestom D 306 prometuju autobusi javnog gradskog i prigradskog prijevoza, na području obuhvata ovog DPU-a planirana su dva autobusna stajališta i to na području postojećeg raskrižja ulica: Put Nina, Hrvatski sabor i Matije Gupca. Tehnički elementi za ova autobusna stajališta odabrani su prema Pravilniku o autobusnim stajalištima (NN br. 48/97).

3.1.2 JAVNA PARKIRALIŠTA

Članak 18.

Svaka pojedina parcela unutar svojih granica rješava zasebno promet u mirovanju za potrebe svih svojih predviđenih prostornih sadržaja i za te potrebe treba osigurati barem 30,00 m² površine za svakih 1000 m² parcele. U ovoj zoni planirana javna parkirališta su u funkciji poslovnih građevina. Parkirališta su predviđena kao ulična i izvanulična, a treba ih izvesti u svemu prema prikazu u Planu prometa. Kod svih parkirališta predviđena su parkirališna mjesta za osobna vozila s okomitim parkiranjem (dužina 1 PM kod okomitog parkiranja iznosi 5.0 m, a širina 2.5 m, osim za vozila invalidnih osoba kod kojih širina za 1 PM iznosi 3,7 m). Širina pristupnih cesta iznosi 6.0 m. Veličina i broj parkirališnih mjesta dani su u Planu prometa u mjerilu 1: 1000.

3.1.3. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 19.

Ovim planom nisu planirane veće pješačke površine (trgovi) osim nogostupa uz prometnice i nekoliko kraćih poprečnih pješačkih staza. Pješačke površine koje služe i kao pristupni putevi za vatrogasna vozila trebaju biti projektirane i izvedene u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/1994). Nosivost konstrukcije pješačke površine koja služi i kao vatrogasni pristup treba biti takva da podnese osovinski pritisak od 100 KN.

3.2. Uvjeti građenja, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 20.

Telekomunikacijsku mrežu treba u cijelosti izvesti prema zadanim uvjetima iz Plana i grafičkog priloga, a što uključuje :

- mjesta priključaka na javnu/vanjsku mrežu I unutrašnju mrežu,
- sve radove izvesti sukladno važećim uvjetima Hrvatskog telekoma.

3.3. Uvjeti građenja, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže

3.3.1. Uvjeti građenja vodoopskrbne mreže

Članak 21.

Za urednu vodoopskrbu cjelokupnog obuhvata ovog DPU-a, koje ulazi u sastav tzv "visoke zone grada", mora se izgraditi planirana vodoopskrbna mreža, te priključiti na glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod uzduž ul. Hrvatskog sabora.

Članak 22.

Svi predviđeni vodoopskrbni cjevovodi moraju se izgraditi od lijevanoželjeznih cijevi (nodularni lijev ili duktil).

Također u funkciji vodoopskrbe zone obuhvata plana ostaje dio postojećeg cjevovoda DN 110 PVC, koji također treba priključiti na budući vodoopskrbni sustav tzv. "visoke zone".

Cjevovode treba položiti u iskopane i isplanirane rovove na podložni sloj od sitnozrnatog materijala granulacije 0-4 mm i debljine 10 cm, te zatrpati sitnim zemljanim ili kamenim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm debljine 30 cm iznad tjemena cijevi. Podložni sloj mora biti tvrdo nabijen i isplaniran radi ravnomjernog nalijeganja cjevovoda. U slučaju paralelnog vođenja visokonaponske mreže i vodoopskrbnih cjevovoda njihova udaljenost mora biti minimalno 1,5 m, a kod niskonaponske mreže i telekomunikacijske mreže minimalno 1,0 m. Kod paralelnog vođenja kanalizacije i vodovoda udaljenost je najmanje 2,0 m.

3.3.2. Uvjeti građenja mreže odvodnje

Članak 23.

Za područje DPU-a "Žmiriči" mora se primijeniti razdjelni sustav odvodnje, što znači da treba izgraditi posebnu kanalizacijsku mrežu za odvodnju fekalnih otpadnih voda i posebnu kanalizacijsku mrežu za odvodnju oborinskih otpadnih voda.

Sve fekalne otpadne vode moraju se u konačnosti odvesti gravitacijski, odnosno prepumavati na najbliži već projektirani gradski kolektor na raskrižju ulica: Put Nina, Hrvatski sabor i Matije Gupca.

Članak 24.

Sve oborinske otpadne vode moraju se odvesti do upojnih bunara preko kojih se ispuštaju u okolni teren, odnosno podzemlje.

Članak 25.

Minimalni profil fekalne kanalizacijske mreže mora biti profil Ø 250 mm, a minimalni profil oborinske kanalizacijske mreže mora biti profil Ø 300 mm.

Priključci iz pojedinih objekata mogu se izvesti od kanalizacijskih cijevi Ø 200 mm.

Članak 26.

Trase svih predviđenih gravitacijskih kolektora za odvodnju fekalnih i oborinskih otpadnih voda, te tlačnog cjevovoda moraju biti položene uglavnom u koridoru postojećih i novoplaniranih prometnica.

Članak 27.

Kanalizacijske cijevi moraju biti na horizontalnoj udaljenosti minimum 2,0 m od vodovodnih cijevi.

Članak 28.

Kanalizacijska mreža mora se izvesti od kvalitetnog vodonepropusnog materijala. Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi, te nadsloj iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti.

Da se što kvalitetnije riješi odvodnja oborinskih voda na svim planiranim prometnim i ostalim površinama mora se ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla, a po potrebi i adekvatne kanalske linijske rešetake.

Članak 29.

Budući da će se većina planiranih objekata unutar obuhvata ovog DPU-a izgraditi prije planiranih glavnih fekalnih kolektora na okolnom širem području grada odvodnja fekalnih otpadnih voda mora se privremeno riješiti preko adekvatno dimenzioniranih i potpuno vodonepropusnih septičkih jama.

3.3.3. Uvjeti građenja telekomunikacijske mreže

Članak 30.

Telekomunikacijsku mrežu treba u cijelosti izvesti prema zadanim uvjetima iz Plana i grafičkog priloga, a što uključuje :

- mjesta priključaka na javnu/vanjsku mrežu I unutrašnju mrežu,
- sve radove izvesti sukladno važećim uvjetima Hrvatskog telekoma.

3.3.4. Uvjeti građenja elektroopskrbne mreže

Članak 31.

Ovim se planom uvjetuje demontaža postojeće niskonaponske mreže I trafostanice, te izgradnja dviju novih trafostanica 10/201/0,4 Kv - "TS Žmirići 1 – 2", svaka snage 1000 VA.

Članak 32.

Čitavu niskonaponsku mrežu treba izvesti prema datim rješenjima, a što uključuje :

- sve planirane priključke
- vanjsku rasvjetu
- osiguranje i zaštitu
- način izvođenja mreže.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREMANJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 33.

Ovim se planom utvrđuje potreba hortikulturnog uređenja posebno svih površina, a utvrđuje se potreba izrade plana ozelenjavanja svake pojedinačne zone izgradnje kao prilog idejnog projekta građevine.

Članak 34.

Sve zelene površine u obuhvata plana moraju biti ozelenjene autohtonim raslinjem i uredno održavane.

Posebno se ukazuje na potrebu ozelenjavanja rubnih dijelova zona – između regulacijskih i građevinskih pravaca autohtonim raslinjem.

Ovim se planom uvjetuje potreba intenzivnog ozelenjavanja poteza uz prometnicu Zadar - Nin, unutar parcela investitora u minimalnoj širini od 10,00m od južnoga ruba parcele. Na ovoj površini se ne mogu izvoditi nikakvi građevinski zahvati uključujući i parkirališne površine.

Sve veće zelene površine moraju biti opremljene uređajima za zalijevanje.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH CJELINA

Članak 35.

Na prostoru obuhvata ovoga plana nema građevina ili cjelina od posebne vrijednosti koje bi trebalo zaštititi i održavati.

6. UVJETI I NAČIN GRAĐENJA

Članak 36.

Ovim se planom utvrđuju kriteriji na temelju kojih treba izraditi projektnu dokumentaciju i to : Sve nove građevine trebaju striktno poštivati zadane građevinske pravce i nije dopušteno izlaženje bilo kojega dijela građevine izvan tih pravaca.

Svi zadani uvjeti koji se odnose na izgrađenost, visinu građevina moraju se u cijelosti poštivati, a odstupanja od zadanih vrijednosti mogu se kretati do najviše 5%, ukoliko je to neophodno.

Članak 37.

Svi zemljani i ostali građevinski radovi, za vrijeme izgradnje planiranih prometnih površina, kanalizacijske mreže, vodovodnih cjevovoda i ostalih komunalnih instalacija, moraju se izvesti bez miniranja.

Članak 38.

Sve prometne površine i sva komunalna infrastrukturna mreža na području obuhvata Detaljnog plana uređenja "Žmirići" moraju se izvesti u predviđenim koridorima.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 39.

Na ovom prostoru nema evidentiranih ni zaštićenih vrijednih sadržaja prirodne i kulturno-povjesne baštine, no ukoliko se tijekom pripremnih radova pronađu obveza je investitora o tome obavijestiti nadležnu ustanovu zaštite u Zadru.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 40.

Sve prometnice, vodovodni cjevovodi, kanalizacijska mreža, kao i ostale komunalne instalacije na području obuhvata DPU-a "Žmirići" moraju se izvesti u predviđenim koridorima prema određenim situacijskim elementima.

Članak 41.

Vodovodna mreža predmetnog područja mora se priključiti na planirani vodoopskrbni sustav tzv. "visoke zone grada".

Članak 42.

Za cjelokupno područje mora se primijeniti razdjelni sustav odvodnje.

Sve fekalne otpadne vode moraju se sakupiti zasebnom kanalizacijskom mrežom i odvesti gravitacijski i prepumpavanjem do najbližeg već projektiranog gradskog kolektora za odvodnju fekalnih otpadnih voda na raskrižju ulica: Put Nina, Hrvatskog sabora i Matije Gupca.

Sve oborinske otpadne vode moraju sakupiti i odvesti zasebnim sustavom zatvorenih ili otvorenih kanala do upojnih bunara.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 43.

Sve fekalne otpadne vode moraju se odvesti zasebnom kanalizacijskom mrežom na budući javni sustav odvodnje grada.

Sve vodovodne i kanalizacijske građevine moraju se izvesti kao potpuno vodonepropusni objekti.

Članak 44.

Ako se pojedini objekti unutar obuhvata ovog DPU-a izgrade prije planirane fekalne kanalizacijske mreže na pripadajućem širem području grada sakupljanje fekalnih otpadnih voda mora se privremeno riješiti preko potpuno vodonepropusnih septičkih jama.

9.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 45.

Ovim se planom u pravilu ne predviđa rekonstrukcija postojećih građevina osim postojeće građevine na parceli 2a. Predviđa se rušenje svih građevina koje se nalaze na području izgradnje novih sadržaja odnosno na parcelama 3, 5a i 5b.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46.

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

Klasa: 350-01/03-01/20
Ur. broj: 2198/01-1/2-03-12
Zadar, __. listopada 2003.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK
Davor Aras, prof.