



Temeljem članka 28. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), članka 27. Statuta Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra" br. 07/01 i 1/06), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra" br. 5/04) i suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 8. prosinca 2006. godine (Klasa: 350-02/06-04231, Ur.broj: 531-06-06-2AMT), Gradsko vijeće Grada Zadra na 12. sjednici, održanoj 28. prosinca 2006. godine, **donosi**

**ODLUKU**  
**o donošenju**  
**Detaljnog plana uređenja uvale Dražanica**

**I - OPĆE ODREDBE**

**članak 1.**

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja uvale Dražanica ( u daljnjem tekstu DPU ).

**članak 2.**

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja uvale Dražanica iznosi 5.92 ha.

DPU obuhvaća područje akvatorija uvale Dražanica od istočne granice lučice Vitrenjak na zapadu, do kraj č.z. 1972/2 k.o. Zadar na istoku i područje zone centralnih funkcija prema GUP-u (bivši kompleks Diokom)

**članak 3.**

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

I Tekstualnog dijela, sadržanog u jednoj knjizi s naslovom "Detaljni plan uređenja Uvale Dražanica"

II Grafičkih prikaza u mjerilu 1:1000 sadržanih u posebnom elaboratu a nazivima:

LIST 0. Snimak postojećeg stanja s granicom obuhvata	MJ 1:1000
LIST 1. Korištenje i namjena površina	MJ 1:1000
LIST 2.1. Plan Prometa	MJ 1:1000
LIST 2.1.a. Plan Prometa -- nivo +0.50m	MJ 1:1000
LIST 2.2. Plan vodoopskrbe i odvodnje	MJ 1:1000
LIST 2.3. Plan elektroopskrbe i telekomunikacije	MJ 1:1000
LIST 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	MJ 1:1000
LIST 4. Uvjeti gradnje	MJ 1:1000
LIST 4.a. Uvjeti gradnje - nivo +0.50m	MJ 1:1000
LIST 5. Plan parcelacije	MJ 1:1000

## ODREDBE ZA PROVODENJE

**1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA****članak 4.**

Unutar područja obuhvata DPU-a uvale Dražanica određuje se namjena površina kako slijedi:

**M** – mješovita namjena

**M1** – pretežno stambena

- stambeni objekti s poslovnim prostorima u prizemlju i garažama u podrumu ili prizemlju objekata

**T** – ugostiteljsko- turistička namjena

**T1** – hotel

- garaža pod objektom

**K** – poslovna namjena

**K1** – pretežno uslužna

- garaža pod objektom

**Z1** – javne zelene površine/infrastrukturni objekt

**Z** – zaštitne zelene površine- zelenilo uz prometnice i infrastrukturne objekte

**P-1** - zona rekonstruiranja javnih prometnica

**P-2** - zona internih prometnica

maritimna zona

**2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRADEVNIH ČESTICA I GRADEVINA****članak 5.**

Sve građevine unutar zone obuhvata DPU-a gradit će se prema programski zacrtanim sadržajima i namjeni.

**članak 6.**

Parcelacija zemljišta mora se izvršiti sukladno regulaciji kako je prikazano na grafičkom prilogu br. 5.

**članak 7.**

Izgradnja novih građevina prema ovom DPU-u predviđen je na česticama čije su brojčane oznake 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

Na čestici brojčane oznake 5 predviđena je zaštitna zelena površina, gdje je dozvoljena izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Na čestici oznake 15 i 17 javne prometnice.

Na čestici oznake 16 predviđena je zelena površina, gdje je dozvoljena izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Na čestici oznake 18 predviđena je maritimna zona. Za morski prostor mora se napraviti studija utjecaja na okoliš.

**članak 8.**

U zoni obuhvata DPU-a mogu se graditi građevine Po+P+2+N i maksimalne visine vijenca propisane ovim odredbama.

Rubni uvjeti građenja po ovom DPU-u utvrđeni su grafičkim prikazom – Način i uvjeti gradnje; list br. 4 te sljedećim tablicama:

PROJEKTA GRADJEVINA		NOVA GRADNJA		POSLOVNA ZGRADA		STAMBENA ZGRADA	
POST. REKON.	NOVA GRADNJA	POST. REKON. m <sup>2</sup>	NOVA GRADNJA m <sup>2</sup>				
/	Po+P+1+N	/	1734.4	0.17	0.96	0.47	<p><b>MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION</b>  Podrum kota +0.50mNV; garaža PM=12, skladišni prostor, liftovi, stubište, prateći sadržaji hotela  Prizemlje kota +3.50mNV; ulazni hal i recepcija hotela sa pratećim sadržajima  1 kat. N; hotelske sobe</p>
/	Po+P	/	2440.4	0.31	0.94	0.23	<p><b>POSLOVNA ZGRADA (NAUTIČKI, UGOSTIT., TRG.I USLUŽNI PROSTORI)</b>  Podrum kota +0.50 mNV; garaža PM=48, skladišni prostor, liftovi+ stubište  Prizemlje kota +3.50 mNV; nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori</p>
/	Po+P+2+N	/	11504.7	0.32	1.59	1.07	<p><b>STAMBENA ZGRADA</b>  a) uz džobalnu cestu  Podrum kota +1.00mNV; garaža GM=23, PM=54  drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište  Prizemlje kota +2.20mNV; poslovni prostori  1,2,3 kat; stanovi</p> <p>b) uz intemu cestu  Podrum kota +1.00mNV; garaža, drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište  Prizemlje kota +5.50mNV; stanovi  1,2 kat. N; stanovi</p>
/	P+2	/	299.7	0.26	0.78	0.78	<p><b>STAMBENI OBJEKT</b>  Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori  1,2 kat; stanovi</p>
/	/	/	/	/	/	/	<b>ZASTITNO ZELENILO</b>

/	P+2	/	261.3	0.24	0.71	0.71	STAMBENI OBJEKT Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.33	0.99	0.99	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	P+2	/	296.1	0.32	0.96	0.96	STAMBENI NIZ Prizemlje kota +5.50mNV; poslovni prostori 1,2. kat; stanovi
/	/	/	/	/	/	/	PROMETNE POVRŠINE
/	/	/	/	/	/	/	JAVNA ZELENA POVRŠINA
/	/	/	/	/	/	/	PROMETNE POVRŠINE
/	/	/	/	/	/	/	MARITIMNA ZONA Vezovi uz šetnicu 280 Vezovi na plivajućim struktur. 54
/	/	/	18 609.3	4.95	15.81	14.09	/

<b>NAC MAX V/SINIF</b> <b>(10)</b>	<b>SIEME MAX V/SINIF</b> <b>(10)</b>
uz žobalnu cestu +12.50 mNV	a) uz dužobalnu cestu +15 mNV
internu cestu +15 mNV	b) uz internu cestu +15 mNV
uz žobalnu cestu +9.10 mNV	a) uz dužobalnu cestu +9.10 mNV
internu cestu +9.10 mNV	b) uz internu cestu +9.10 mNV
uz žobalnu cestu +12.50 mNV	a) uz dužobalnu cestu +15 mNV
internu cestu +15.50 mNV	b) uz internu cestu +18.00 mNV
+15.50 mNV	+15.50 mNV
+15.50 mNV	+15.50 mNV
+15.50 mNV	+15.50 mNV

- čestica 15                    **PROMETNE POVRŠINE**
- čestica 16                    **JAVNA ZELENA POVRŠINA**  
gdje je dozvoljena izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
- čestica 17                    **PROMETNE POVRŠINE**
- čestica 18                    **MARITIMNA ZONA**  
gdje se predviđa izgradnja šetnice koja ujedno služi i kao privezište za domicilne brodove, te izgradnja plivajućih struktura koje su vezovi za jedrilice /kapacitet :vezovi uz šetnicu 280,vezovi na plivajućim strukturama 54/

#### **2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

##### **članak 10.**

**Položaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je kartografskim prikazom Uvjeti gradnje (LIST br. 4). Linije građbenih dijelova pojedinih čestica ne smiju se prekoračiti.**

#### **2.5. Oblikovanje građevina**

##### **članak 11.**

**Provedbenim mjerama ovog DPU-a utvrđuju se osnovni oblikovni standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu plana ( točka 2.4.1., 2.4.1.1. ). Građevine će se graditi uvažavajući recentna kretanja moderne arhitekture u oblikovanju, organizaciji i upotrebi materijala. Vanjski prostori odredit će se u skladu s njihovom namjenom zadovoljavajući oblikovne, sigurnosne, ekološke i funkcionalne zahtjeve. Zelene površine izvest će se kao zaštitno zelenilo uz prometnice i planirane objekte infrastrukture, te kao visokovrijedno ukrasno zelenilo na ostalim površinama.**

#### **2.6. Uređenja građevinskih čestica**

##### **članak 12.**

**Gradnja sadržaja unutar jedne čestice podrazumijeva, u pravilu, uređenje čitave čestice, uključujući pripadajuću komunalnu infrastrukturu i vanjsko uređenje. Zbog veličine zahvata, plan će se realizirati procesualno, pri čemu svaka građbena parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Svaka građbena etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.**

### 3.1.2. PRISTUPNE UNUTRAŠNJE CESTE (SITUACIJSKI I VISINSKI ELEMENTI TRASA I KRIŽANJA I POPREČNI PROFILI S TEHNIČKIM ELEMENTIMA)

#### članak 15.

Preko unutrašnje cestovne mreže rješava se kolni pristup do svake parcele, odnosno do svakog objekta i parkirališnog prostora unutar obuhvata ovog DPU-a.

Na svim prometnicama koje čine unutrašnju pristupnu cestovnu mrežu odvija se dvosmjernan promet vozila i pješački promet.

Unutrašnja prometna mreža priključuje se na postojeću prometnu mrežu grada preko Ulice Marina Držića preko koje se ostvaruje pristup na Ulicu Obala kneza Trpimira, Ulicu Frana Supila i dalje na Ulicu Tina Ujevića, na Sutomišku cestu i na Ulicu Antuna Mihanovića.

Poprečni profil unutrašnje cestovne mreže ukupne širine 8,0 – 15,00 m sastoji se od kolnika širine 6,00 m (dva prometna traka širine po 3,00 m), nogostupa širine 2,00 m s jedne ili s obje strane kolnika i parkirališta za okomito parkiranje širine 5,00 m samo s jedne strane kolnika.

### 3.1.3. POVRŠINE ZA JAVNI PRIJEVOZ

#### članak 16.

Za potrebe javnog gradskog prijevoza na području obuhvata ovog DPU-a nije predviđeno autobusno stajalište, jer je lokacija novog autobusnog stajališta određena u već usvojenom DPU "Izmjene i dopune DPU-a lučice Vitrenjak" iz 2005. godine u neposrednoj blizini na krajnjem zapadnom dijelu lučice Dražanica.

### 3.1.4. JAVNA PARKIRALIŠTA

#### članak 17.

Stacionarni promet na području obuhvata mora se riješiti parkirališnim površinama na otvorenim površinama (u nivou okoliša) i unutar zatvorenih površina (podzemna parkirališta i garaže u sklopu pojedinih objekata). Za planirane prostorne sadržaje treba izgraditi ukupno 200 parkirališnih mjesta i to: 52 parkirališna mjesta na otvorenim površinama i 148 parkirališnih mjesta u zatvorenim površinama (podzemna parkirališta i garaže).

Raspored parkirališnih mjesta prikazan je u sljedećoj tabeli:

OBJEKT	OTVORENE POVRŠINE PM	ZATVORENE POVRŠINE		UKUPNO PM+GM
		PM	GM	
1	8	12		20
2	14	48		62
3	21	54	23	98
4			2	2
5	1		1	2
6	8		8	16
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>52</b>	<b>114</b>	<b>34</b>	<b>200</b>

Za parkirališna mjesta za okomito parkiranje vozila treba odabrati dimenzije 5,00 x2,50 m.

Gornji nosivi slojevi parkirališta na otvorenim površinama moraju se izvesti od nosivog sloja od mehanički nabijenog sitnozrnog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od

Dubina ukopavanja vodovodnih cijevi mora biti tolika da nadsloj iznad tjemena cijevi do površine uređenog terena iznosi barem 0,9 m.

Vodovodne cijevi moraju se položiti iznad kanalizacijskih cijevi. U protivnom mora se primijeniti posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovodnih cijevi.

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

Prije projektiranja bilo kojeg dijela nove vodovodne mreže moraju se od "Vodovoda" d.o.o. Zadar zatražiti posebni tehnički uvjeti i podaci za projektiranje, a na glavni projekt mora se ishoditi suglasnost. Izvođač radova mora prije početka radova od "Vodovod"-a d.o.o. Zadar zatražiti obilježavanje postojeće vodovodne mreže na terenu.

Svaka parcela koja čini samostalnu funkcionalnu cjelinu mora imati vlastito vodomjerilo na dostupnom mjestu. Tip vodomjerila, te tip i gabarit okna za vodomjerilo određuje "Vodovod" d.o.o. Zadar.

Za vanjsku hidrantsku mrežu moraju se izgraditi nadzemni hidranti na razmaku do 100 m. Najmanji promjer priključne cijevi hidranta iznosi  $\varnothing$  80 mm.

Hidrantska mreža mora biti u skladu s "Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara" (Sl. list 30/91).

### 3.4.2. Odvodnja

#### članak 20.

Na obuhvatu ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav izgraditi kanalizacijska mreža prema grafičkom prilogu Plan vodovoda i odvodnje.

Sve fekalne otpadne vode i oborinske otpadne vode moraju se preko razdjelne kanalizacijske mreže odvesti do najbližih već isprojektiranih glavnih fekalnih i oborinskih kolektora (glavni projekt "Sustav odvodnje Borik-Zadar, sekundarna kanalizacijska mreža", glavni projekt "Crpna stanica Park s pripadajućim gravitacijskim kolektorima i tlačnim cjevovodom" i glavni projekt "Crpna stanica Maestral s pripadajućim gravitacijskim kolektorima i tlačnim cjevovodom").

Zbog konfiguracije terena dio fekalnih otpadnih voda s ovog prostora mora se odvesti fekalnim kolektorima do postojeće crpne postaje "Borik", dio do buduće crpne postaje "Park" i dio do buduće crpne postaje "Maestral". Preko ovih crpnih postaja fekalne otpadne vode prepumpavaju se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Borik".

Oborinske otpadne vode s ovog prostora moraju se odvesti oborinskom kanalizacijskom mrežom do dva nova obalna ispusta u uvali "Dražanica" i u uvali "Vitrenjak".

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

Na parkiralištima moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na najbliži oborinski kolektor.

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



## članak 23.

Neizgrađene zelene površine hortikulturno će se urediti i obraditi kao parkovne površine. Sadni materijal mora biti od autohtonih biljnih vrsta. Sve javne parkovne površine opremit će se instalacijom za navodnjavanje s automatskom regulacijom.

## članak 24.

Izdavanje uporabne dozvole za svaku pojedinačnu građevinu u zoni obuhvata ovog plana uvjetovat će se potpunim završenjem uređenja okoliša uključivo svih zelenih površina.

**5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH ILI OSJETLJIVIH CIJELINA I GRADEVINA**

## članak 25.

U području obuhvata plana nema zatečenih posebno vrijednih i osjetljivih cijelina kao ni građevina.

**6. UVJETI I NAČIN GRADNJE**

## članak 26.

Provedbenim mjerama ovog DPU-a utvrđuju se osnovni graditeljski standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu točaka 2.2., 2.3. i 2.4., tabelama: korištenje prostora, prikaz etažnosti i visine građevina. Uvjeti i način gradnje nove infrastrukturne mreže u zoni obuhvata DPU detaljno su opisani u poglavlju 3 u člancima 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22.

Uvjeti i način gradnje po provedbenim mjerama ovog DPU-a utvrđeni su i idejnim rješenjima za objekte pod oznakom 3 i 6 koje predstavljaju integralni dio ovog DPU-a.

STANOVIŠTE	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	GARAZA	POM. NA OTOCIMA	POM. PROMET	IN. VEZOVAN	IN. VEZOVAN
/	/	348.8	12				
/	/	269.9	/				
18	/	/	/				
12	/	/	/				
30	/	618.7	12	8	/		
/	/	/	48				
/	/	600.6	/				
/	/	600.6	48	/	14		
/	/	/	77				
32	/	502.6	/				
56	/	/	/				
56	/	/	/				
28	/	/	/				
172	/	502.6	77	/	/		
/	/	60.9	2				
4	/	/	/				
4	/	/	/				
8	/	60.9	2	/	/		
/	/	/	/	/	/		
		59.2					
		/					
		/					
4	/	59.2	/	/	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	/	/	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	/	/	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	/	/	/		
		68.2					

		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	1	1	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	1	1	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	1	1	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	1	1	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	1	1	/		
		68.2					
		/					
		/					
4	/	68.2	1	1	/		
		68.2					
/	/	/	/	/	35		
/	/	/	/	/	/		
/	/	/	/	/	/		
/	/	/	/	/	/	54	280
246	/	2387.6	148	17	49	54	280

## 9. MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLINA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### članak 30.

Zaštitu, racionalno korištenje prostora i unapređivanje čovjekova okoliša potrebno je provoditi kroz sve oblike djelovanja u prostoru što znači da svaka aktivnost, zahvat i intervencija u prostoru mora biti sagledana i usklađena sa s uvjetima koje zahtjeva zaštita čovjekova okoliša.

Unutar zone obuhvata ne predviđaju se tehnološki procesi ili drugi izvori zagađenja zraka ili stvaranja buke. Strogo se zabranjuje ispuštanje bilo kakvih otpadnih tekućina te odlaganje krutog otpada u neposredni okoliš. Na kolnim površinama, prometnicama i parkiralištima, prije ispuštanja oborinske vode u obalno more nužno je izvesti separatore ulja, osim ako je izveden razdjelni kanalizacijski sustav.

Za sve građevine unutar obuhvata koje se grade na pomorskom dobru nužno je prije ishođenja građevne dozvole izraditi Studiju zaštite okoliša. Za sve vrijeme izgradnje i nakon izgradnje predviđenih prostornih sadržaja mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.

Prilikom izrade idejnih i glavnih projekata moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih prostornih sadržaja ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodnogospodarske interese.

## 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 31.

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

Klasa: 350-01/05-01/104

Ur.broj: 2198/01-1/2-06-15

Zadar, 28. prosinca 2006.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PREDSJEDNIK**

Zvonimir Vrančić, dr. med, v.r.

Štamparija: ...  
Adresa: ...