

UVALA "DRAŽANICA"
ZADAR

DETALJNI PLAN UREDENJA

Naručitelj:
GRAD ZADAR
OBALA I LUČICE d.o.o. ZADAR

Izvršitelj:
"MARINAPROJEKT" d.o.o.

Odgovorna osoba:
NIKOLA BAŠIĆ d.i.a.

Koordinator plana:
NIKOLA BAŠIĆ d.i.a.,

Autor:
NIKOLA BAŠIĆ d.i.a.

Stručni tim u izradi plana:
NIKOLA BAŠIĆ d.i.a.
JELENA BAŠIĆ d.i.a.
VJENCESLAV BUTIĆ v.el.teh.
BRANISLAV BRKIĆ d.i.g.

Zadar, studeni, 2005. god.

sadržaj			
TEKSTUALNI DIO			
I OBRAZLOŽENJE			
1. Polazišta			
1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja obuhvata	4		
1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	4		
1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	4		
1.1.2.1. Prometna opremljenost	4		
1.1.2.2. Vodoopskrba	4		
1.1.2.3. Odvodnja	4		
1.1.2.4. Elektroopskrba	5		
1.1.2.5. Javna rasvjeta	5		
1.1.2.6. Telekomunikacije	5		
1.1.3. Obveze iz planova šireg područja	5		
1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenje uređenja prostora	5		
2. Plan prostornog uređenja			
2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	5		
2.2. Detaljna namjena površina	7		
2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	8		
2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	12		
2.3.1. Promet	12		
2.3.2. Vodoopskrba	12		
2.3.3. Odvodnja	13		
2.3.3.1. Fekalne otpadne vode	13		
2.3.3.2. Oborinske otpadne vode	13		
2.3.4. Elektroopskrba	14		
2.3.5. Javna rasvjeta	14		
2.3.6. Telekomunikacije	14		
2.3.7. Skloništa	14		
2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina	14		
2.4.1. Uvjeti i način gradnje	14		
2.4.1.1. Opći uvjeti gradnje	14		
2.4.1.2. Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama s opisom posebnih uvjeta građenja	15		
2.4.1.3. Vanjske površine	17		
2.4.1.4. Građevine	17		
2.4.1.5. Maritimna koncepcija	17		
2.4.1.6. Mjere zaštite od požara	18		
2.4.1.7. Promet	18		
2.4.1.8. Vodoopskrba	18		
2.4.1.9. Odvodnja otpadnih voda	18		
2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	18		
2.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš			18
OPĆE ODREDBE			
II ODREDBE ZA PROVODENJE			
1. Uvjeti određivanja namjene površina			20
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina			20
2.1. Veličina i oblik građevnih čestica			21
2.2. Veličina i površina građevina			23
2.3. Namjena građevina			24
2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici			24
2.5. Oblikovanje građevina			24
2.6. Uređenje građevinskih čestica			24
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom			25
3.1. Uvjet gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže			25
3.1.1. Glavne ceste nadmjesnog značaja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)			25
3.1.2. Pristupne unutrašnje ceste (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)			25
3.1.3. Površine za javni prijevoz			25
3.1.4. Javna parkirališta			25
3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje telekomunikacijske mreže			26
3.3.1. Telekomunikacije			26
3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina			26
3.4.1. Vodovod			26
3.4.2. Odvodnja			26
3.4.3. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže			27
3.4.4. Uvjeti gradnje javne rasvjete			27
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina			27
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina			27
6. Uvjeti i način gradnje			27
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti			31
8. Mjere provedbe plana			31
9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš			31
10. Prijelazne i završne odredbe			31
Prilog 1 Prostorni prikazi DPU-a			
Prilog 2 List iz prostorno-programске studije uvala Maestral i Dražanica			
Prilog 3 Idejno rješenje stambene zgrade pod oznakom 3 i stambenog niza pod oznakom 6			
III GRAFIČKI PRILOZI			
LIST 0. - Snimak postojećeg stanja s granicom obuhvata			MJ 1:1000
LIST 1. - Detaljna namjena površina			MJ 1:1000

LIST 2.1.	- Plan prometa	MJ 1:1000
LIST 2.1.a.	- Plan prometa – nivo +0.50 m	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 površine	MJ 1:1000
LIST 4.	- Uvjeti gradnje	MJ 1:1000
LIST 4.a.	- Uvjeti gradnje – nivo +0.50 m	MJ 1:1000
LIST 5.	- Plan parcelacije	MJ 1:1000

TEKSTUALNI DIO

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOST PODRUČJA OBUHVATA

Predmet ovog DPU-a je obalni i djelomice zaobalni prostor na potezu od lučice Vitrenjak na zapadu do kraja č.z. 1972/2 k.o. Zadar na istoku, te kopneni dio omeđen Obalom kneza Trpimira i područje zone centralnih funkcija prema GUP-u. DPU uključuje:

- a) pomorsko javno dobro
 - akvatorij uvale Dražanica
 - obalni prostor u zoni pomorskog javnog dobra
- b) zaobalni prostor
 - prostor bivše tvornice Diokom u uvali Dražanica
 - prostor skladišta Ina u uvali Dražanica
 - čestice 1881,1882,1883, 1884, 1885/1

Površina obuhvata iznosi 5,92 ha, od čega kopneni dio iznosi 2,77 ha, a morski 3,15 ha.

Prostor koji je predmetom ovog DPU-a predstavlja nakon Poluotoka i Kolovara jedan od najizraženijih elemenata litoralnog identiteta grada.

Ovim planom želi se podržati nastojanje da se identitet ovog prostora razvija i u budućnosti, sadržajnim i oblikovnim programima koji će ga unaprijediti i istodobno zaštititi od nepoželjnih i degradirajućih procesa.

1.1.1. OBILJEŽJA IZGRADENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Unutar područja koje je tema ovog DPU-a raspoznajemo sljedeće izdvojene prostore ili zgrade:

- obalno područje koje čini rubna prometnica uz uvalu Dražanica (obala kneza Trpimira) s neartikuliranim profilom i maritimno neutvrđenim obalnim zidom,
- područje napuštene industrijske površina (Diokom) u zaobalnom prostoru,
- prostor Ininog skladišta tekućih goriva
- područje interaktivnog utjecaja koje se nalazi izvan zone obuhvata, ali koje znatno utječe na novoprogramirane oblike i sadržaje (vile i perivoji iz graditeljskog nasljeđa između dva rata, mandrača ili parkovne površine u dubini uvale Dražanica, recentna arhitektonska produkcija)
- šire gravitirajuće područje na potezu Brodarica – Puntamika nastalo u doba intenzivne urbanizacije nakon drugog svjetskog rata

OBALNI PROSTOR SA PRIPADAJUĆIM AKVATORIJEM

Cijeli obalni prostor u granicama koje obuhvaća ova studija predstavlja artificijelnu strukturu nastalu nakadnim nasipavanjem površina između privatnih parcela i mora radi ostvarenje dužobalne komunikacije.

Na tako oformljenoj uskoj pasici, izgrađena je obalna prometnica, koja je svojom trasom presjekla najdublje dijelove uvala Dražanica i Maestral oblikujući na tim odsječnim površinama ozelenjene nasipe ili još uvijek postojeće mandrače.

To što obalna prometnica nije projektirana niti izvedena po prometnim standardima, jest njezina mana i prednost: mana utoliko što ne ispunjava uvjete za sigurnost prometa, prednost što svojim organskim vijuganjem nije uništila izvornost litoralnih oblika.

Ipak najveći nedostatak Obale kneza Trpimira leži u činjenici da njezina trasa, takva kakva jeste, nije u profilu artikulirana, niti prometno selekcionirana. Kolnik i pješački nogostup nalaze se u istom nivou,

izdvojeni samo jedva uočljivom horizontalnom linijom, pa je tako obalna linija s tipološkim karakteristikama koje je artikuliraju u "Lungo mare" postala šetnicom straha.

Obala kneza Trpimira, osim toga, zbog neadekvatne maritimne zaštite obalnog zida, izložena je jakom abrazivnom djelovanju valova iz jugozapadnog kvadranta. Ravna i okomita stijenka obalnog zida proizvode interferenciju vala (rebatajicu) koji pri snažnijem vjetru zapljuskuju veliki dio kolnika.

Na tako oblikovanu obalnu liniju aplicirana su raznorazna privezišta i muliči u širokom kreativnom spektru "samogradnje". Te strukture ne samo što nisu spojive s urbanom kulturom, nego je njihov legalitet sasvim upitan.

Obalni prostor lišen je bilo kakve urbane opreme, a rasvjeta je nedostatna i oblikovno neartikulirana.

BIVŠA TVORNICI DIOKOM I PROSTOR SKLADIŠTA INE U UVALI DRAŽANICA

Tvornica Diokom u uvali Dražanica već davno je prestala s proizvodnjom a nakon promjene vlasničkog statusa izvršeno je uklanjanje zapuštenih i dotrajalih proizvodnih pogona beznačajne građevinske ili uporabne vrijednosti. Susjedni prostor Ininog skladišta tekućih goriva imperativno se mora dislocirati, jer po svom sadržaju, ekološkoj prijetnji i tehničkoj zastarjelosti ne može opstati na ovom lokalitetu.

1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

1.1.2.1. Prometna opremljenost

Obuhvat ovog DPU-a je prostor duž uvale Dražanica uz koridor Ulice Obala kneza Trpimira, te dio prostora sjeverozapadno od ove uvale koji je omeđen dijelom Ulice Marina Držića, Ulicom Frana Supila, dijelom Ulice Tina Ujevića, dijelom Sutomiške ulice i dijelom Ulice Antuna Mihanovića.

Glavnu prometnu ulogu ima Ulica Obala kneza Trpimira koja prema Zakonu o javnim cestama i Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste ima karakter javne lokalne ceste L 63053. Ovom cestom odvija se jednosmjerni promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok). Širina kolnika ove ceste je 6,00 m – 7,00 m, bez uređenih nogostupa.

Prema GUP-u grada Zadra ova ulica ima karakter gradske prometnice poprečnog profila 17,00 m (15,50 m).

Ostale ulice na području obuhvata su nerazvrstane ceste.

1.1.2.2. Vodoopskrba

Prema podacima dobivenim od "Vodovod"-a d.o.o. Zadar na širem okolnom području ovog dijela grada u funkciji je ova vodovodna mreža:

- u Ulici Obala kneza Trpimira cjevovod Ø 50 mm,
- u Ulici Marina Držića cjevovod Ø 100 mm,
- u Ulici Frana Supila cjevovod Ø 100 mm,
- u Ulici Tina Ujevića cjevovod Ø 100 mm,
- u Sutomiškoj ulici cjevovod Ø 80 mm,
- u Ulici Antuna Mihanovića cjevovod Ø 90 mm,
- na dijelu Ulice Obala kneza Trpimira prema Prilazu Side Kosutić Ø 110 mm,
- na dijelu Ulice Josipa Runjanina prema Ulici Obala kneza Trpimira cjevovod Ø 2".

1.1.2.3. Odvodnja

Na području obuhvata ovog Detaljnog plana uređenja nema izgrađenog javnog kanalizacijskog sustava.

Svi okolni postojeći objekti sakupljaju svoje fekalne otpadne vode u vlastitim pojedinačnim sabirnim (septičkim) jamama.

Oborinske otpadne vode površinski otječu po okolnom terenu prema moru.

1.1.2.4. Elektroopskrba

Na planom predviđenom prostoru ne postoje izgrađeni elektroenergetski objekti (Trafostanice) ni niskonaponska kabelska mreža, ali postoje uvjeti (srednjenaponski podzemni kabeli) za priključak novoplaniranih elektroenergetskih objekata.

1.1.2.5. Javna rasvjeta

Na planom predviđenom prostoru postoji neodgovarajuća javna rasvjeta izvedena na stupovima i pročeljima postojećih objekata, a priključena je na zračnu mrežu.

1.1.2.6. Telekomunikacije

Na predviđenom prostoru postoji telekomunikacijska mreža koja je povezana na UPS (udaljeni pretplatnički stupanj) Borik. TK mreža starijeg je datuma gradnje, ali je rekonstruirana u dva navrata tako da su TK kabeli djelomično položeni u zemlju, a jedan dio je u kabelskoj kanalizaciji. Na rubu promatrane zone nalaze se izvodi broj: 6-34 i 4-33. Uz postojeći kabel koji napaja izvod 4-33 položena je PHD cijev $\phi 50\text{mm}$ čiji završetak je ujedno točka priključenja "A".

1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za ovo područje grada relevantne su odrednice važećeg GUP-a iz 1992 god. s Izmjenama i dopunama iz 1998. god, Prostorni plan uređenja Grada Zadra iz studenog 2003., te Prostorno – programska studija uvale Maestral i Dražanica iz ožujka 2004. kojom se ovaj prostor sagledava u širem kontekstu. Programom mjera uređenja prostora gradsko vijeće je 30. srpnja 2002. god. donijelo Odluku o izradi DPU-a za ovo područje.

1.1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

Za ovo područje izrađena je Prostorno – programska studija koja sagledava taj prostor u širem kontekstu. Prostorno – programskom studijom obuhvaćen je prostor uvala Dražanica i Maestral koji predstavlja jedan od najznačajnijih obalnih područja grada, zapravo jedan od nositelja njegovog urbanog identiteta. Zbog toga je promišljanje slike grada i njegovog ciljanog razvitka u budućnosti usko vezano uz promišljanje i uređenje ovog prostora.

Studijom se sagledavaju upravo oni prikriveni, zatambljeni ili zaboravljeni potencijali obalnog područja koji bi mogli ponovo usmjeriti gradski život prema javnim litoralnim sadržajima.

Pored tih javnih litoralnih sadržaja značajan dio promišljanja studije, kao i ovog detaljnog plana uređenja vezan je uz redefiniranje napuštenih industrijskih zona.

Valja napomenuti da su opisani potencijali obale i akvatorija u području obuhvata unaprijeđeni značajnim povećanjem kvalitete mora, što je rezultat sustavnog rješavanja prikupljanja i tretiranja komunalnih otpadnih voda.

Iako ovaj sustav nije dovršen, rezultati koji su postignuti u podizanju kvalitete mora već u prvim etapama njegove konstrukcije stvorili su sanitarne uvjete podobne za kupanje u većem dijelu akvatorija.

U skladu sa prostorno-programskom studijom u okviru ukupnog oblikovanja obalnog prostora obalni prostor uvale Dražanica mora ostvariti svoj lungo mare status.

Treba reći da se zadarski neostvareni san o lungo mare šetnici od "dige" do Puntamike uvijek razbijao na pitanju obalnog prometa odnosno njegovoj stratifikaciji.

Nemogućnost da se u uskom maritimnom javnom pojasu izdiferenciraju površine za kolni, pješački ili biciklistički promet, niti profilacijom prometnice, dala je prednost automobilu kao dominantnom prometnom subjektu.

Budući da kolni promet obalnim pojasom nije moguće supstituirati drugim prometnim pravcima, mora se, kao na ograničavajući element uređenja prostora, računati na kolni promet kao na funkcionalnu konstantu.

S druge strane, fizičko širenje profila prometnice nasipanjem mora nije prihvatljivo ni morfološki ni ekološki. Zato je radikalno raščlanjivanje prometnih funkcija u korist lungo mare koncepta zahtjevalo kreativni pristup u razrješavanju ovog pitanja, što je bila i jedna od ključnih tema kojom se bavila Prostorno-programska studija, a na čije se rješenje nadovezao ovaj DPU.

Upravo iz prometnih razloga, u koncipiranju programskih sadržaja na obali u području obuhvata kao ograničavajući ističe se neprihvatljivost funkcija koje generiraju značajno povećanje kolnog prometa, bilo pokretnog, bilo stacionarnog.

U oblikovanju prometnice – šetnice i u interpretaciji drugih novoplaniranih sadržaja, ograničavajući, ali ujedno i inspirirajući čimbenik jest poštivanje zatečenih obalnih oblika gotovo do intaktnosti. Taj se pristup mora uvažavati naročito u zavučenom dijelu uvale.

U prvi plan ograničavajućih elemenata stavlja se dakle, očuvanje izvorne morfologije toposa i briga za unaprijeđenje okoliša.

Time se implicite određuje metodološki pristup u oblikovanju novih struktura, koje će u odnosu na prirodne oblike biti kontrapostirane.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Koncepcija prostornog razvitka i uređenja ovog prostora usmjerena je k ostvarenju slijedećih ciljeva:

- unaprijeđenje i zaštita prirodnih i antropogenih vrijednosti
- prepoznavanje, unaprijeđenje i razvitak prostornog i urbanog identiteta obale i grada
- zaštita i očuvanje okoliša
- afirmacija litoralnog pojasa kao eminentnog socijalnog (javnog) prostora
- podizanje urbane kulture i kvalitete urbanog života razvitkom individualiziranih obalnih ambijenata
- stvaranje urbanog identiteta s izraženim turističkim atributima, s visokom razinom komunalnog uređenja javnog, poglavito obalnog prostora

U pristupu ovom zadatku želi se, sagledavanjem cjelokupnog prostora, istražiti potencijalne mogućnosti za njegovo unapređenje. Pri tome su uzete u obzir sve pretpostavke, polazišta i mogućnosti za razvoj, s posebnom pažnjom u sagledavanju zaštite, očuvanja okoliša te prirodnih i antropogenih vrijednosti.

Značajan dio ovog djela plana bavi se definiranjem izgradnje novih stambenih, poslovnih i hotelskih sadržaja u zoni centralnih funkcija prema GUP-u.

DPU uvale Dražanica obuhvaća u osnovi privatni prostor s izrazito uskim pojasom javnog obalnog prostora. Iako nije prostor guste izgradnja, kroz vrijeme, raznoraznim intervencijama zatrpan je i zakrčen, te komunikacijski većim dijelom nepropustan.

Javnost i dostupnost sadržaja proizlazi iz polazišnih opredjeljenja prema kojima obalni prostor mora biti na usluzi svim građanima grada Zadra i njegovim gostima.

Na isti način koncipiran je i lučki program privezišta koja su namjenjena i domicilnim korisnicima, ali i selektivnoj nautičkoj ponudi, međutim uvijek u uvjetima koji ne priječe pješački pristup obali kao javnom prostoru.

Javnost, dostupnost i komunikacijska propusnost u području obuhvata omogućiti će ostvarenje dugo željenog zadarskog dužobalnog šetališta – lungo mare.

Ovim DPU-om predviđeni su sljedeći sadržaji :

na pomorskom dijelu:

- izgradnja šetnice
- izgradnja maritimne zaštite postojeće ceste
- rekonstrukcija postojećih muleva i nadodavanje novih struktura koje služe kao privezište za male brodove i jedrilice
- postavljanje plivajućih nautičkih vezova u uvali, rješavanje privezišta malih brodova u sklopu šetnice
- uređenje obale

na kopnenom dijelu /zona centralnih funkcija/:

- rješenje prometa u području obuhvata
- rješenje parkirališta
- izgradnja novih stambenih, poslovnih i hotelskih građevina
- uređenje partera
- sadnja zelenila, stablašica

- ZONA CENTRALNIH FUNKCIJA

Analizom prostora, sadržaja i karakteristične izgradnje cjeloukupnog poteza, dolazi se do zaključka da je potrebno, kao podrška razvojnog procesa koji se predviđa, ukinuti postojeći sadržaj Inininog skladišta i premjestiti ga na drugo mjesto.

Zona se, u skladu s karakterom prostora, prenamjenjuje u pretežno stambenu zonu visoke kvalitete stanovanja.

Uz lučicu Vitrenjak zbog vrlo vrijedne pozicije u prostoru i vizura na lučicu, otoke i grad predviđaju se hotelski sadržaji manjeg kapaciteta.

U promišljanju prostora težilo se uskladiti novo sa nasljeđenim. To se prvenstveno odnosi na visinu izgradnje, te na odabir soliternog tipa izgradnje sa širim pojasom zelenila prema cesti.

Visinski, urbanistička kompozicija gradirana je sukladno nagibu terena, idući od Obale kneza Trpimira +1.60 m NV prema SZ rubu obuhvata plana na +5.50 m NV.

- **objekt pod oznakom 1** - mali hotel ili obiteljski pansion smješten duž glavne prometnice uz lučicu Vitrenjak koji visinom vijenca ne prelazi +12.50 mNV. Njegova katnost iznosi $P_0+P+1+N$, od čega je završna etaža reducirana za 40% u odnosu na karakterističnu, te povučena u odnosu na obalno pročelje zgrade. Duž strane okrenute glavnoj prometnici razvio se trijem. Stacionarni promet riješen je na parceli i unutar podzemnog garažnog prostora ispod povišenog platoa.

- **objekt pod oznakom 2** – poslovna zgrada (nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori) smješten duž glavne prometnice uz lučicu Vitrenjak i visinom vijenca ne prelazi +9.10 mNV. Njegova katnost iznosi P_0+P . Duž strane okrenute glavnoj prometnici razvio se trijem. Stacionarni promet riješen je unutar podzemnog garažnog prostora ispod povišenog platoa

- **objekt pod oznakom 3** - stambena zgrada čiji je visinski limit određen izgradnjom $P_0+P+2+N$ od kojih je završna reducirana 40 % u odnosu na karakterističnu, te povučena u odnosu na pročelja uz prometnice. Sljedeći visinsku kompoziciju ansambla proizašla iz nagiba terena visina vijenca prema

dužobalnoj prometnici ne prelazi +12.50 mNV, dok vijenac prema internoj prometnici ne prelazi + 15.50 mNV.

Značajnu ulogu u organizaciji prostora i smještaju pojedinih građevina ima neposredni kontakt s morem.

U nastojanju da se reflektira tipološki oblikovni obrazac karakterističan za ovo područje grada (soliterni objekti prvog obalnog reda između kojih uvijek egzistiraju manje ili veće površine javnog ili privatnog parkovnog zelenila), te da se omogući prvom i drugom redu građevina ravnopravan pogled na more nastala je specifična morfologija "stambene zgrade" pod oznakom 3. U prizemlju "stambene zgrade" uz dužobalnu cestu predviđaju se poslovni prostori.

Stacionarni promet riješen je unutar podzemnog garažnog prostora nastalog iskorištavanjem prirodnog nagiba parcele.

- **objekt pod oznakom 4** - stambeni objekt (poštivajući visinu vijenca stambene zgrade 3) limitiran je visinom vijenca +15.50 mNV i stoga njegova katnost iznosi $P+2$. U prizemlju se predviđa mogućnost otvaranja poslovnih prostora. Stacionarni promet riješen je na parceli.

- **objekt pod oznakom 5** - stambeni objekt (poštivajući visinu vijenca stambene zgrade 3) limitiran je visinom vijenca +15.50 mNV i stoga njegova katnost iznosi $P+2$. U prizemlju se predviđa mogućnost otvaranja poslovnih prostora. Stacionarni promet riješen je na parceli.

- **objekt pod oznakom 6** - stambeni niz (poštivajući visinu vijenca stambene zgrade 3) limitiran je visinom vijenca +15.50 mNV i stoga njegova katnost iznosi $P+2$. U prizemlju se predviđa mogućnost otvaranja poslovnih prostora. Stacionarni promet riješen je na parcelama.

Pješačke površine i trgovi formiraju se na raznim nivoima, a skalnadama i rampama povezani su sa osnovnim nivoima terena. Na taj način jasno se odvaja kolni od pješačkog prometa i formiraju se pješački, zaštićeni platoi, površine za odmaranje, rekreaciju i igru djece.

- ŠETNICA DUŽ UVALE DRAŽANICA – LUNGO MARE

Prostorno – programska studija uvala Maestral i Dražanica na nov način je promislila kolni, biciklistički i pješački promet. U skladu sa studijom izrađen je ovaj DPU.

Postojeća asfaltirana cesta ostaje jednosmjerna sa servisnom trakom, nadopunjuje se biciklističkom stazom, te dobiva zaštitu od udara valova.

Širi profil šetnice unutar postojeće širine ceste bilo je moguće ostvariti samo znatnim nasipavanjem. Kako bi se zaštitilo zatečene litoralne oblike šetnica je oblikovana kao struktura iznad mora, neovisna, mjestimično priključena na cestu. Poštujući nasljeđenu situaciju, privezište malih brodova riješeno je u okviru šetnice.

Time je ostvaren polazišni cilj da se bez zahvata u izvornu litoralnu morfologiju ostvari lungo mare, u ovom slučaju kao bivalentni šetališni i privezišni objekt, uzdignut na stupovima, i sasvim autonoman u odnosu na kolni promet. Takva artikulacija šetnice poticajna je za zadržavanje, sjedenje na klupama i uživanje u nautičko – športskom i dokoličarskom urbanom ambijentu.

Šetnica će u odnosu na obalnu prometnicu biti odvojena i primjenjenim materijalima. Podne površine bit će izvedene od drveta, sa dizajnom ograda, klupa i rasvjete deriviranog iz brodske arhitekture.

Prema izrađenoj studiji Lungo mare bi se trebao protezati duž uvala Maestral i Dražanica, te kao poveznica različito spacijalno ritmiziranih sadržaja i prostor tradicijskog privezišta, postati mjesto socijalne relaksacije i komunikacije karakteristične za mediteransku urbanu kulturu.

2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Unutar zone obuhvata DPU-a u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborataprostornih planova NN 106/98 u svemu prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina (List br. 1), područje obuhvata podjeljeno je na sljedeće namjene

M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
T1	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL
K1	POSLOVNA NAMJENA – PRETEŽITO USLUŽNA
Z1	JAVNE ZELENE POVRŠINE / infrastrukturni objekt
Z	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE -zelenilo uz prometnice,zelenilo uz trafostanicu
P-1	ZONA REKONSTRUIRANJA JAVNIH PROMETNICA
P-2	ZONA INTERNIH PROMETNICA
	MARITIMNA ZONA

2.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA I PLANIRANIH GRADEVINA

Tabela 1. Tabela prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA	GBP m ²	STAMBENIH PROSTORA m ²	BR.STAMB.JED./ HOTEL. SOBA	STANOVNICI	UREDSKIH PROSTORA m ²	POSLOVNIH PROSTORA m ²	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.	BR. VEZOVA/ plivajući	BR. VEZOVA/uz šetnicu	
1	0.18	1 MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION	Po	880.6	/	/	/	/	348.8	12				
			P	269.9	/	/	/	/	269.9	/				
			1.KAT	328.4	328,4	9	18	/	/	/	/			
			NADGRADNJA	197.0	197,0	6	12	/	/	/	/			
			ΣP	1675.9	525,4	15	30	/	618.7	12	8	/		
2	0.26	2 POSLOVNA ZGRADA (NAUT.,UGOSTIT.,TRG.I USLUŽNI PROSTORI)	Po	1839.8	/	/	/	/	48					
			P	600.6	/	/	/	/	600.6	/				
			ΣP	2440.4	/	/	/	/	600.6	48	/	14		
3	0.72	3 STAMBENA ZGRADA	Po	3817.2	/	/	/	/	77					
			P	1972.5	1469.9	8	32	/	502.6	/				
			1.KAT	2198.1	2198.1	14	56	/	/	/	/			
			2.KAT	2198.1	2198.1	14	56	/	/	/	/			
			NADGRADNJA	1318.8	1318.8	7	28	/	/	/	/			
ΣP	11504.7	7184.9	43	172	/	502.6	77	/	/					
4	0.038	4 STAMBENI OBJEKT	P	99.9	/	/	/	/	60.9	2				
			1.KAT	99.9	99.9	1	4	/	/	/	/			
			2.KAT	99.9	99.9	1	4	/	/	/	/			
			ΣP	299.7	199.8	2	8	/	60.9	2	/	/		
5	0.014	ZAŠTITNO ZELENILO	/	/	/	/	/	/	/	/				
6	0.037	5 STAMBENI OBJEKT	P	87.1	/	/	/	/	59.2					
			1.KAT	87.1	87.1	/	/	/	/	/	/			
			2.KAT	87.1	87.1	/	/	/	/	/	/			
			ΣP	261.3	174.2	1	4	/	59.2	1	1	/		
7	0.03	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/	/	/	68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/	/	/	/	/	/			
			2.KAT	98.7	98.7	/	/	/	/	/	/			
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
8	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/	/	/	68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/	/	/	/	/	/			
			2.KAT	98.7	98.7	/	/	/	/	/	/			
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
	0.02	6	P	98.7	/	/	/	/	68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/	/	/	/	/	/			

9		STAMBENI NIZ	2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
10	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
11	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
12	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
13	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
14	0.031	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
15	0.43	PROMETNE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/	35		
16	0.1	JAVNA ZELENA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
17	0.6	PROMETNE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
18	3.15	MARITIMNA ZONA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	54	280
ΣP1-18	5.8		18 550.8	9 663.5	54 /stamb.jedinca 15 /hotelskih soba	246	/	2387.6	148	17	49	54	280

$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površina gr. č stamb. građ.}} = \frac{246}{(1+3+4+6+7+8+9+10+11+12+13+14)} = \frac{246}{1.156} = 212.8$$

ukupna neto

$$G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površina gr. č za stamb. građ. i prat. st. funkcije}} = \frac{246}{(1+3+4+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16)} = \frac{246}{1.686} = 145.91$$

(ulice, parkirališta, zelene površine i dj. igrališta)

$$G_{nst} = \frac{\text{odnos broja stanovnika}}{\text{površina obuhvata plana}} = \frac{246}{5.8} = 42.41 \text{ st/ha}$$

Tabela 2. Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekta

OZNAKA GRADEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
1	MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION <i>Podrum kota +0.50mNV;garaža PM=28, skladišni prostor, liftovi+ stubište,prateći sadržaji hotela</i> <i>Prizemlje kota+3.50mNV;ulazni hal i recepcija hotela sa pratećim sadržajima</i> <i>1kat, N ; hotelske sobe</i>	Po+P+1+N	a) uz dužobalnu cestu +12.50 mNV	a) uz dužobalnu cestu +15 mNV
			b) uz internu cestu +15 mNV	b) uz internu cestu +15 mNV
2	POSLOVNA ZGRADA (NAUTIČKI, UGOSTIT., TRG.I USLUŽNI PROSTORI) <i>Podrum kota +0.50 mNV;garaža PM=48, skladišni prostor, liftovi+ stubište</i> <i>Prizemlje kota+3.50 mNV; nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori</i>	Po+P	a) uz dužobalnu cestu +9.10 mNV	a) uz dužobalnu cestu +9.10 mNV
			b) uz internu cestu +9.10 mNV	b) uz internu cestu +9.10 mNV
3	STAMBENA ZGRADA	Po+P+2+N	a) uz dužobalnu cestu <i>Podrum kota +1.00 mNV;garaža GM=23, PM=54</i> <i>drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište</i> <i>Prizemlje kota+2.20 mNV;poslovni prostori</i> <i>1,2 kat, N ; stanovi</i>	a) uz dužobalnu cestu +12.50 mNV
			b) uz internu cestu <i>Podrum kota +1.00 mNV;garaža, drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište</i> <i>Prizemlje kota+5.50 mNV;stanovi</i> <i>1,2 kat, N ; stanovi</i>	b) uz internu cestu +15.50 mNV
4	STAMBENI OBJEKT <i>Prizemlje kota+5.50 mNV;poslovni prostori</i> <i>1,2 kat ; stanovi</i>	P+2	+15.50 mNV	+15.50 mNV
5	STAMBENI OBJEKT <i>Prizemlje kota+5.50 mNV;poslovni prostori</i> <i>1,2 kat ; stanovi</i>	P+2	+15.50 mNV	+15.50 mNV
6	STAMBENI NIZ <i>Prizemlje kota+5.50 mNV;poslovni prostori</i> <i>1,2 kat ; stanovi</i>	P+2	+15.50 mNV	+15.50 mNV

* Visinom sljemena nije limitirana nadgrađa potrebna za izlaz na krovove i lift kućice.

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, nove "Prometne studije Zadra" izrađene od "IGH" d.d. – Poslovni centar Rijeka 2003. godine, te važeće zakonske regulative.

2.3.1.1. Obodne prometnice

Glavnu prometnu ulogu i dalje zadržava Ulica Obala kneza Trpimira koja ima karakter javne lokalne ceste L 63053 i ulazi u sastav glavne prometne mreže grada. Ova cesta predviđena je za jednosmjernan promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok).

Za ovu ulicu na obuhvatu ovog DPU-a planiran je poprečni profil ukupne širine 11,60 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, biciklističke staze širine 3,10 m sa strane kolnika prema moru i nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama.

Odabrana širina kolnika omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremenu mogućnost nesmetanog uzdužnog parkiranja vozila.

Duž cijele dionice ove prometnice mora se uspostaviti režim prometa za zonu u kojoj je ograničena dopuštena brzina na 30 km/h, za što se moraju postaviti odgovarajući prometni znakovi, oznake na kolniku, te signalizacija i oprema za smirivanje prometa, sve u skladu s postojećim "Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama".

Postojeće raskrižje ulica: Obala kneza Trpimira, Tina Ujevića, Sutomiška i Antuna Mihanovića rekonstruirano se i rješava kao malo kružno raskrižje čime se postiže veća razina prometne uslužnosti na istom.

2.3.1.2. Unutrašnje pristupne prometnice

Unutrašnja prometna mreža unutar obuhvata ovog DPU-a riješena je tako da se omogući kolni pristup do svakog objekta i parkirališta, a uvjetovana je već postojećom izgrađenom prometnom mrežom na okolnom prostoru ovog dijela grada.

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.

Unutrašnje prometnice unutar obuhvata ovog DPU-a imaju poprečni profil ukupne širine 8,0 – 15,00 m koji se sastoji 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.

Za horizontalne krivine cestovne mreže unutar obuhvata ovog DPU-a odabrani su radijusi $R=30,0 - 2000,0$ m. Na raskrižjima su primjenjeni radijusi ruba kolnika $R=5,0$ m - $16,0$ m.

2.3.1.3. Javni promet

Javni gradski promet odvija se Ulicom Obala kneza Trpimira iz smjera Puntamike prema centru grada.

Na samom području obuhvata ovog DPU-a nije predviđeno autobusno stajalište. Najbliža lokacija autobusnog stajališta je na krajnjem zapadnom dijelu lučice Dražanica, koja je određena u važećem DPU "Izmjene i dopune DPU-a lučice Vitrenjak" iz 2005. godine.

2.3.1.4. Stacionarni promet

Stacionarni promet na području obuhvata ovog DPU-a rješava se na otvorenim parkirališnim površinama i unutar zatvorenih podzemnih površina (parkirališta i garaže) u sklopu pojedinih objekata.

Planirano je ukupno 200 parkirališnih mjesta i to: 52 parkirališna mjesta na otvorenim površinama i 148 parkirališnih mjesta u zatvorenim površinama (parkirališta mjesta 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
SVEUKUPNO	52	114	34	200

Odabrane dimenzije parkirališnih mjesta za okomito parkiranje vozila su 5,00 x 2,50m.

2.3.2. VODOOPSKRBA

Određivanje utroška vode:

Na području obuhvata ovog DPU-a planirani su stambeno-poslovni objekti za 246 stanovnika.

Prema važećem GUP-a grada Zadra odabrana je specifična potrošnja vode od $q_{sp} = 300$ l/dan/stanovnik na osnovi koje je izvršen proračun potrebnih vodoopskrbnih količina za potrošnju u danu maksimalne potrošnje za konačnu fazu izgradnje.

Proračun vodoopskrbnih količina izvršen je po formuli:

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

gdje su:

- $q_{max. sat}$ - maksimalna satna količina vode,
- $q_{max. dnevno}$ - maksimalna dnevna količina vode,
- $K_{max. sat} = 1,6$ - koeficijent neravnomjernosti maksimalne satne potrošnje.

Proračunate količine vode su:

$$q_{max. dnevno} = q_{sr} = 246 \times 300 / 86400 = 0,85 \text{ l/s}$$

$$q_{max. sat} = 0,85 \times 1,6 = 1,36 \text{ l/s}$$

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

$$0,85 \times 0,35 = 0,29 \text{ l/s}$$

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

$$0,85 \times 0,10 = 0,085 \text{ l/s}$$

Ukupna maksimalna potrebna količina vode za vodoopskrbu svih objekata na području obuhvata ovog DPU-a u konačnoj fazi izgradnje iznosi:

$$Q_{uk. max} = 1,36 + 0,29 + 0,085 = 1,74 \text{ l/s}$$

U skladu s postojećim "Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara" (Sl. list 30/91) za potrebe protupožarne zaštite na području obuhvata ovog DPU-a mora se osigurati količina vode od $q_{pož}=10,00$ l/s. Ova količina vode potrebna je za istovremeni rad dva protupožarna hidranta pojedinačnog kapaciteta 5,0 l/s.

Prema ovom Pravilniku ostali uvjeti za izgradnju protupožarne hidrantske mreže su da udaljenost između dva hidranta iznosi najviše 80,0 m, da najmanji promjer u prstenastoj mreži mora biti $\varnothing 100$ mm, da najmanji promjer priključne cijevi hidranta mora biti $\varnothing 80$ mm, te da mjerodavni tlak u vanjskoj hidrantskoj mreži ne smije biti niži od 2,5 bara.

Stoga ukupna količina vode potrebna za vodoopskrbu svih objekata i protupožarnu zaštitu na području obuhvata ovog DPU-a u konačnoj fazi izgradnje iznosi:

$$Q_{uk}=1,74+10,00=11,74 \text{ l/s}$$

Prema provedenom proračunu određivanja dnevnih utrošaka vode mjerodavna je protupožarna količina vode pa se za sve nove rubne cjevovode usvaja $\varnothing 100$ mm.

Obzirom na prometnu mrežu i raspored objekata unutar obuhvata ovog DPU-a planirana je vodovodna mreža tako da se omogućuju vodovodni priključci za sve planirane objekte. Nova vodovodna mreža spaja se na postojeće vodovodne cjevovode trase kojih prolaze rubnim područjem ovog Plana, tj. na cjevovod $\varnothing 100$ mm u koridoru Ulice Marina Držića i na cjevovod $\varnothing 50$ mm u koridoru Ulice Obala kneza Trpimira. Dio postojećeg cjevovoda $\varnothing 50$ mm u koridoru Ulice Obala kneza Trpimira, a na dijelu zapadno od raskrižja s ulicama: Antuna Mihanovića, Sutomiška i Tina Ujevića mora se rekonstruirati na $\varnothing 100$ mm.

Na taj način ostvaruje se prstenasta vodovodna mreža kojom se omogućava kvalitetna vodoopskrba svih objekata.

Ovim rješenjem vodovodne mreže prihvaća se rješenje iz DPU-a "Izmjene i dopune DPU-a lučice Vitrenjak" iz 2005. godine, a za područje lučice Vitrenjak i dijela Ulice Obala kneza Trpimira zapadno od ovog obuhvata.

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

2.3.3. ODVODNJA

Prema postojećoj projektnoj dokumentaciji, ("Studija kanalizacije grada Zadra" i "Idejni projekt kanalizacijski sustav Borik-Zadar"), za šire okolno pripadajuće područje grada kojem pripada i prostor ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav.

Sve fekalne otpadne vode moraju se sakupljati i odvoditi zasebnom fekalnom kanalizacijskom mrežom do najbliže crpne postaje iz koje se prepumpavaju na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Borik".

Oborinske otpadne vode moraju se sakupljati i odvoditi zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do najbližeg obalnog ispusta u more.

Za šire okolno područje grada izrađena je izvedbena projektna dokumentacija i to:

- glavni projekt "Sustav odvodnje Borik-Zadar, sekundarna kanalizacijska mreža",
- glavni projekt "Crpna stanica Park s pripadajućim gravitacijskim kolektorima i tlačnim cjevovodom",
 - glavni projekt "Crpna stanica Maestral s pripadajućim gravitacijskim kolektorima i tlačnim cjevovodom".

2.3.3.1. Fekalne otpadne vode

Prema odabranim količinama specifične potrošnje vode za planirane objekte, te uz činjenicu da u kanalizacijski sustav dotječe 80% potrošnih voda izvršen je proračun količina fekalnih otpadnih voda u danu i satu najveće potrošnje za konačnu fazu izgradnje.

Usvojena je specifična potrošnja $q_{sp}=250$ l/dan/stanovniku. Planirano je ukupno 314 stanovnika.

Srednja dnevna protoka:

$$q_{sred}=246 \times 250 / 86400 = 0,71 \text{ l/s}$$

Maksimalna dnevna protoka:

$$\text{- koeficijent dnevne neravnomjernosti: } K_D = 1,30$$

$$q_{max.dne} = 0,71 \times 1,30 = 0,92 \text{ l/s}$$

Maksimalna satna protoka:

$$\text{- koeficijent satne neravnomjernosti: } K_S = 1,50$$

$$q_{max.sat} = 0,71 \times 1,30 \times 1,50 = 1,38 \text{ l/s}$$

Za vrijeme kiše u fekalnu kanalizacijsku mrežu procijedi se i dio oborinskih otpadnih voda, tzv. "tuđe vode". Dodatak ovih tuđih voda procijenjen je na 50% količina fekalnih otpadnih voda.

$$q_{tuđe} = 0,71 \times 0,50 = 0,35 \text{ l/s}$$

Ukupna količina fekalnih otpadnih voda koja se odvodi fekalnom kanalizacijom na prostoru ovog DPU-a iznosi:

$$Q_{uk} = 1,38 + 0,35 = 1,73 \text{ l/s}$$

Zbog konfiguracije terena dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a odvodi se fekalnim kolektorima na postojeću crpnu postaju "Borik", dio na buduću crpnu postaju "Park" i dio na buduću crpnu postaju "Maestral". Preko ovih crpnih postaja fekalne otpadne vode prepumpavaju se na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda "Borik".

Prema već navedenoj projektnoj dokumentaciji na području DPU-a predviđena je ova fekalna kanalizacijska mreža:

- u Ulici Marina Držića i Ulici Obala kneza Trpimira duž zapadnog dijela obuhvata fekalni kolektor $\varnothing 300$ mm kojim se fekalne otpadne vode odvođe prema postojećoj crpnoj postaji "Borik",
- u Ulici Obala kneza Trpimira duž sjeverozapadnog dijela uvale Dražanica fekalni kolektor $\varnothing 250$ mm kojim se fekalne otpadne vode odvođe prema budućoj crpnoj postaji "Park". U ovu crpnu postaju dolaze i fekalni kolektori iz: Ulice Tina Ujevića $\varnothing 250$ mm, Sutomiške ulice $\varnothing 250$ mm, Ulice Antuna Mihanovića $\varnothing 250$ mm i Prilaza Side Kosutić $\varnothing 250$ mm. Iz C.P. "Park" ove otpadne vode prepumpavaju se tlačnim cjevovodom DN 315 na uređaj "Borik",
- u Ulici Obala kneza Trpimira duž jugoistočnog dijela uvale Dražanica fekalni kolektor $\varnothing 250$ mm kojim se fekalne otpadne vode odvođe prema budućoj crpnoj postaji "Maestral".

Do izgradnje planirane fekalne kanalizacijske mreže na širem okolnom području grada fekalne otpadne vode s prostora ovog DPU-a moraju se sakupljati u potpuno vodonepropusnim septičkim (sabirnim) jamama. Alternativno rješenje je sakupljanje i obrada fekalnih otpadnih voda u gotovim manjim tipskim biološkim uređajima za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda i to za svaki objekt pojedinačno.

2.3.3.2. Oborinske otpadne vode

Oborinske otpadne vode s prostora ovog DPU-a odvođe se oborinskom kanalizacijskom mrežom do dva obalna ispusta u lučicu "Vitrenjak" i lučicu "Dražanica" i to:

- duž zapadnog dijela obuhvata preko oborinskog kolektora Ø 900 mm u Ulici Marina Držića do obalnog ispusta profila 50x100 cm u akvatorij lučice Vitrenjak. Na ovaj ispust dotječu i oborinske vode s dijela Ulice Obala kneza Trpimira, a preko oborinskog kolektora Ø 300 mm koji je planiran u DPU "Izmjene i dopune DPU-a lučice Vitrenjak" iz 2005. godine,
- duž sjeverozapadnog dijela uvale Dražanica preko oborinskog kolektora profila 90x160 cm u Ulici Obala kneza Trpimira do obalnog ispusta profila 90x160 cm u akvatorij lučice Dražanica. Na ovaj ispust još dolaze i oborinske vode preko oborinskog kolektora Ø 600 mm iz Sutomiške ulice i preko oborinskog kolektora Ø 600 mm iz Ulice Antuna Mihanovića.

Na parkiralištima treba ugraditi adekvatne separatore za izdvajanje ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na oborinsku kanalizacijsku mrežu.

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

2.3.4. ELEKTROOPSKRBA

Elektroopskrba objekata na planiranom području izvest će se iz novoplanirane trafostanice radnog naziva TS 10/0,4kV "PRIMORKA NOVA" čiji je položaj definiran ovim planom. Trafostanica je samostalni građevinski objekt prema tipizaciji HEP-a koja će se oblikovno definirati realizacijom plana kroz idejne i glavne projekte. Priključak planiranih objekata izvršit će se preko kabelskih slobodno stojećih razdjelnih ormara, i kabelskih priključno mjernih ormara ugrađenih u pročelja objekata. Povezivanje navedenih ormara sa trafostanicom izvršit će se podzemnim tipiziranim kabelima PP00-A 4x150, 4x95, i 4x35mm².

Kabelski razdjelni i priključni ormari trebaju u cjelosti biti izvedeni od poliestera ojačanog staklenim vlaknima (prepreg) sa ugrađenim vratima i bravicama distribucije.

Zaštita od previsokog napona dodira: uređaj za automatsko isklapanje struje kvara, a sistem razdiobe: TN-C-S.

Duž trase priključnih kabela u zajednički rov polaže se zaštitno uže Cu 1x50mm² u svemu prema dobivenim tehničkim uvjetima broj 4-14/6199/RI-ŽŠ od strane HEP-a, DP"Elektra" Zadar.

2.3.5. JAVNA RASVJETA

Vanjskom rasvjetom na planom predviđenom prostoru obuhvatiti će se:

- rasvjeta prometnica
- rasvjeta parkirališta
- parkovna rasvjeta

- Rasvjeta prometnica

Cestovna rasvjeta treba omogućiti takve uvjete viđenja koji noću jamče vozačima motornih, zaprežnih i drugih vozila i biciklistima što sigurniju vožnju, pješacima zapažanje potencijalnih opasnosti, što bolju orijentaciju, viđenje i prepoznavanje drugih pješaka, te stjecanje utiska opće sigurnosti pri kretanju prometnicom. Za pravilan odabir cestovne rasvjete nužno je odrediti klasifikaciju rasvjete koja ovisi o prometnom značenju, lokaciji, količini i gustoći te dopuštenoj brzini prometa, kao i građevinskoj dimenziji (za predmetni plan usvaja se klasa M4). Na predmetnom planu postoji prometnica uz more (Obala kneza Trpimira) koja prolazi kroz planirani prostor i posjeduje novoizgrađenu javnu rasvjetu do zapadnog ulaza u planirano područje, te bi istu trebalo nastaviti na isti način kroz zonu obuhvata. Preporučena minimalna srednja vrijednost osvijetljenosti za klasu M4 iznosi 0,5-0,75 cd/m². Uzdužna jednolikost luminacije površine za sve ceste iznosi 40%. Postojeća rasvjeta u tom dijelu izvedena je stupovima visine 9 m sa natrijevim izvorima svjetla.

- Rasvjeta parkirališta

Zavisno od veličine parkirališta treba odabrati osnovnu geometriju i raspored izvora svjetlosti. U ovom slučaju rasvjetu riješiti stupovima visine 4-5m visine sa po mogućnosti štednim izvorima svjetlosti, čiji oblik i veličinu treba uskladiti sa projektantom vanjskog uređenja..

- Parkovna rasvjeta

U predmetnom području predviđena je izgradnja atraktivnih stambeno poslovnih objekata sa pripadajućim pristupnim zelenim površinama, te bi rasvjeta takvih površina bitno doprinijela ukupnom ugođaju. Rasvjeta ovih površina izvela bi se dekorativnim svjetiljkama ugrađenim na niske stupove (0,6-1,2m) i podnim reflektorima.

Priključak i upravljanje javnom rasvjetom izvesti iz glavnog razdjelnog ormara javne rasvjete koji bi bio smješten u neposrednoj blizini planirane trafostanice. Ormari javne rasvjete trebaju biti u izvedbi za vanjsku montažu izrađeni od materijala u skladu sa tehničkim uvjetima HEP-a. Prema zahtjevu distribucije za priključak ormarića u stupovima javne rasvjete koristiti podzemne kabele tipa PP00-A 4x25mm².

2.3.6. TELEKOMUNIKACIJE

Tehničko rješenje telekomunikacija za predviđene objekte predviđa kapacitet kabela za povezivanje na vanjsku telekomunikacijsku mrežu. Za potrebe planiranih objekata od 1-6, kapacitet dolaznog kabela treba biti 70 parica. Budući se radi o atraktivnoj lokaciji objekata planiran je određeni broj rezervnih parica, koje će biti na izvodima.

2.3.7. SKLONIŠTA

Prema planu Zadarske županije obuhvat ovog DPU-a spada u zonu obavezne izgradnje skloništa osnovne zaštite. Skloništa su namjenjena zaštiti ljudi i stvari potrebnih za preživljavanje pri zaštitnom režimu sklanjanja. Planom su predviđena skloništa otpornosti 100-300 kPa.

Skloništa osnovne zaštite planiraju se i projektiraju kao dvonamjenske građevine s prvenstveno mirnodopskom namjenom u skladu s opredjeljenjima i interesima investitora, odnosno projektantskim smjernicama ovog DPU-a. U pravilu, skloništa su predviđena u podrumima stambenih zgrada, te u podzemnim garažama – kao dvonamjenskim prostorijama.

Unutar zone obuhvata planirana su tri skloništa osnovne zaštite. Svako sklonište prima 100 osoba. Raspored skloništa vidljiv je iz grafičkog priloga List br. 4. – Način i uvjeti gradnje.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRADEVINA

2.4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

2.4.1.1. Opći uvjeti gradnje

Ovim općim uvjetima građenja utvrđuju se okviri koji su zajednički za realizaciju svih građevina u okviru zahvata plana. Primjena ovih uvjeta nije obavezna samo u slučaju kad je to drukčije navedeno u zasebnom opisu.

Programski sadržaj plana ostvarit će se novom gradnjom i rekonstrukcijom postojeće.

Veliku ulogu u oblikovanju zasigurno imaju nepovoljni utjecaji vjetrova i morskih valova koji djeluju na tom području. Iz tog razloga litoralni oblici su tako artikulirani da svojom pozicijom, formom i karakterom najbolje

odgovore karakteristikama konteksta. Takvim postupkom dobila sa adekvatna zaštita od nepovoljnih maritimnih utjecaja.

Zbog veličine zahvata, plan će se ostvarivati procesualno, pri čemu svaka gradbena parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu koja se mora izgraditi u potpunosti uključujući i pripadajući okoliš.

Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije prometnih površina, kolektora, vodovodnih cjevovoda i ostalih komunalnih instalacija na području obuhvata svi zemljani i ostali građevinski radovi obvezatno se moraju izvesti bez miniranja da se ne oštete već izgrađene okolne stambene građevine i postojeća komunalna infrastruktura.

Oblikovanje zgrada i graditeljskih sklopova unutar plana izvesti će se u duhu suvremenog arhitektonskog stvaralaštva.

Zgrade unutar obuhvata ovog DPU-a odlikuju se izražajnom individualnošću i jasnom fizionomijom.

Dopuštena visina izgradnje prema važećem GUP-u je $P+4+Pk$, a ovim DPU-om je ograničena visinskim kotama :

- visina vijenca uz dužobalnu cestu na +12.50 mNV, uz internu cestu na +15.50 mNV
- visina sljemena uz dužobalnu cestu na +15.00 mNV, uz internu cestu na +18.00 mNV

Maksimalna BRP završne etaže objekata pod oznakom 1, 2 i 3 utvrđuje se na površinu od 60% od BRP-a karakteristične etaže.

Vijenac zgrade je nazidak, atika ili ograda koja nadvisuje krovnu plohu završne etaže za visinu od 1m.

Međusobna udaljenost građevina iz ovog Prijedloga DPU-a planirana je u skladu s čl. 57. st.2. GUP-a, odnosno temeljem čl. 1 Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 42/86).

Primjenjivat će se trajni gradbeni materijali i suvremena tehnologija gradnje.

Građevne strukture izvodit će se u armiranom betonu, čeliku, opeci ili kamenu, te u kombinaciji ovih materijala.

U postupku projektiranja treba kreirati snažan i suvremen arhitektonski izraz, na tragu snažne i jasne urbanističke koncepcije.

U okviru ovog DPU-a nije preporučljivo primjenjivati stilska arhitektonska obilježja koja se nadahnjuju citiranjem oblika iz regionalnog tradicijskog okruženja (kosi krov, kupa kanalica i sl.) jer takav oblikovni jezik nije prikladan ni pojedinačnim dimenzijama volumena, niti urbanističkoj kompoziciji cijeline.

Pristup stubišnim prostorima mora se osigurati iz svih suterenskih etaža (garaže i parkirališta).

2.4.1.2. Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama, s opisom posebnih uvjeta građenja

Gradbena čestica br.1, P = 0.18 ha

Objekt oznake 1

Mali hotel ili obiteljski pansion sastoji se od $Po+P+I+N$.

Po - na koti +0.50 mNV planira se kao garažni prostor sa 12 parkirnih mjesta, skladišnim prostorom, stubištem i poslovnim prostorima.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu tabela 1 na str.7,8 i 9.

P - prizemlje na koti +3.50 mNV ima trijem prema dužobalnoj cesti, te je planirano kao ulazni hal i recepcija hotela sa pratećim hotelskim sadržajima

1. kat - je etaža koju čine hotelske sobe

N - je etaža koju čine hotelske sobe, a koja je 60 % izgrađena u odnosu na tlocrtnu površinu cijelog objekta. Etaža je u pravilu povučena u odnosu na vanjsku ravninu pročelja.

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.2, P = 0.26 ha

Objekt oznake 2

Poslovna zgrada sastoji se od $Po+P$.

Po - na koti +0.50 mNV planira se kao garažni prostor sa 48 parkirnih mjesta, skladišnim prostorom, i stubištem.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu tabela 1 na str.7,8 i 9.

P - prizemlje na koti +3.50 mNV ima trijem prema dužobanoj cesti, te je planirano kao nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori.

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.3, P = 0.72 ha

Objekt oznake 3

Stambena zgrada sastoji se od $Po+P+2+N$.

Po - na koti +1.00 mNV planira se kao garažni prostor sa 54 parkirnih i 23 garažnih mjesta, drvnicama, skladišnim prostorom i stubišnim prostorima.

P -

- a) uz dužobalnu cestu na koti +2.20 mNV

Prizemlje se planira kao poslovni prostori.

- b) uz internu cestu na koti +5.50 mNV

Prizemlje je planirano kao stambena etaža koju čine dva stana na stubištu s liftom, dvostrana orijentacija stanova. Izuzetak su kutni stanovi koji imaju trostranu orijentaciju.

1. i 2. kat – karakteristična stambena etaža koju čine dva stana na stubištu dvostrane orijentacije. Izuzetak su kutni stanovi koji imaju trostranu orijentaciju.

N - je stambena etaža 60 % izgrađena u odnosu na tlocrtnu površinu cijelog objekta. Stanovi su u pravilu povučeni u odnosu na vanjsku ravninu pročelja.

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.4, P = 0.038 ha

Objekt oznake 4

Stambeni objekt sastoji se od $P+2$.

P - na koti +5.50 mNV planira se kao poslovni prostor ili garaža sa 2 parkirna mjesta i stubišni prostor.

1. i 2. kat – karakteristična stambena etaža koju čini jedan stan na stubištu. Stanovi imaju trostranu orijentaciju.

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.5, P = 0.014 ha

Zaštitno zelenilo

Planom se predviđa izgradnja trafostanice. Preostali dio čestice potrebno je osmisliti i urediti kao zelenu površinu.

Gradbena čestica br.6, P = 0.037 ha

Objekt oznake 4
Stambeni objekt sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.7, P = 0.03 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.8, P = 0.02 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.9, P = 0.02 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.10, P = 0.02 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.11, P = 0.02 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.12, P = 0.02 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.13, P = 0.02 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.14, P = 0.031 ha

Objekt oznake 6
Gradbena čestica stambenog niza sastoji se od P+2.

P - na koti +5.50 m planira se kao poslovni prostor ili garaža. Minimalno 1 parkirališno mjesto na parceli.
1. i 2. kat –stambena etaže

Za sve nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.ovog opisa.

Gradbena čestica br.15, P = 0.43 ha

Prometne površine, pješačke površine, parkirališta, zaštitne zelene površine.

Gradbena čestica br.16, P = 0.1 ha

Javna zelena površina

Planom je predviđena crpna postaja na ovoj čestici. Preostali dio čestice potrebno je osmisliti i urediti kao zelenu površinu.

Gradbena čestica br.17, P = 0.6 ha

Prometne površine, pješačke površine, parkirališta, zaštitne zelene površine.

Gradbena čestica br.18, P = 3.15 ha

Maritimna zona –planom se predviđa izgradnja šetnice "lungo mare" koja ujedno služi i kao privezište za domicilne brodove, zatim rekonstrukcija postojećih muleva i pridodavanje novih struktura koje služe kao privezišta za jedrilice i domicilne brodove, te postavljanje plivajućih vezova za jedrilice. Predviđa se 280 vezova uz šetnicu i 54 veza na plivajućim strukturama.

Za morski prostor mora se napraviti studija utjecaja na okoliš.

2.4.1.3. Vanjske površine

Obala

Postojeća Obala kneza Trpimira, na dijelu koji ostaje morfološki nepromjenjiv u smislu obalozaštite obložiti će se kamenim pokosom (školjera) radi zaštite od interferencije vala.

Izdvojena pješačka šetnica – lungo mare, koja kao struktura lebdi nad morem prateći postojeću morfologiju Trpimirove obale. Podna površina obložena je egzotičnim drvetom rezistentnim na utjecaj mora, te opremljena adekvatnom rasvjetom i urbanim mobilijarom. Prema utvrđenoj postojećoj obali imati će ogradu s integriranim klupama za sjedenje i elementima rasvjete. Prema vanjskoj strani, ova šetnica funkcionalno će se opremiti kao gat za privez brodova (bitve, murinzi, energetske ormarići i sl.)

Zelene površine

Kod izbora biljnog materijala poštuju se biološki i oblikovni kriteriji. Sadi se pretežno autohtono raslinje, ali i alohtono dobro udomaćeno u našem klimatskom području, koje svojim izgledom, karakteristikama i kompozicijom udovoljavaju zahtjevima struke. Posebno treba saditi vrste otporne na utjecaj morske soli. Specifičnost prostora (mnoštvo djece, smanjena mogućnost zalijevanja, česta gaženja i sl.) zahtijeva da se cijela kompozicija podvrgne funkcionalnosti. Odabrane vrste moraju se ponašati otporno i prilagodljivo ovakvoj životnoj sredini. Pritom se nastojalo uvažiti estetske zahtjeve važne u osmišljavanju ambijenta.

Na nasutom dijelu gradskog kupališta vrši se sadnja u za to predviđene površine. Predviđaju se pejzažno oblikovane grupe mediteranskog grmlja, stablašica i zelenila.

Uz parkirališta, zbog postizanja hlada sade se stablašice odgovarajuće visine.

Kao sastavni dio planiranja treba biti i izrada detaljnog projekta sustava za automatsko navodnjavanje u smislu potrebe održavanja kvalitete biljnog materijala i stvaranja optimalnih uvjeta za razvoj.

Kolne prometne površine i parkirališta

Kolne prometne površine obraditi će se sitnozmatim asfaltom. Parkirališta su popločana travnatom rešetkom ili betonskim proizvodima u kombinaciji s kamenom vapnenačkom podrijetla.

Pješačko - biciklističke površine, trgovi, okupljališta, šetnice i parkovne staze

Vanjske površine biti će popločane protukliznim materijalima u raznim kombinacijama kamena, asfalta, betona, betonske kocke, drva, morskih oblutaka i sl. Njihovom igrom želi se stvoriti prepoznatljivi urbani identitet prostora s visokom razinom komunalnog uređenja. Izborom i kombinacijom materijala, boja, tekstura, formata i sl. ostvariti će se izmjena ritma i postići primjerena estetska razina parternog uređenja.

Posebnu pažnju treba posvetiti dizajnu urbane opreme. Naime elementi urbane opreme važan su čimbenik ostvarenja atraktivnog obalnog ambijenta, pa im u projektiranju valja posvetiti najveću pažnju. Sve vanjske prostore, obalne površine, šetnice, terase, zelene površine treba opremiti urbanom opremom visokog standarda (klupe, koševi za smeće, piktogrami, putokazi i ostala sredstva vizualnog komuniciranja, rasvjeta,...)

Nautička oprema kao što je privezišna oprema i sl. moraju biti izvedeni od nehrđajućeg materijala (inox, bronca, plastificirani pocinčani čelik i sl.)

Arhitektonske barijere pri kretanju hendikepiranih osoba izbjegnute su na čitavom obalnom prostoru.

2.4.1.4. Građevine

Arhitektonski ansambl izvan javnog obalnog područja

Arhitektonsko – urbanistički sklopovi čija se izgradnja planira na prostorima bivše tvornice Diokom i skladišta INA slijede tipološke oblikovne obrasce karakteristične za ovo područje grada. Za tu tipologiju reprezentativni su primjeri gradskih palača i vila, kao soliternih objekata prvog obalnog reda, između kojih još uvijek egzistiraju manje ili veće površine javnog ili privatnog parkovnog zelenila.

Zbog navedenih razloga, sve nove zgrade, koje se nalaze na obalnom pročelju moraju zadržati karakter soliternih, slobodnostojećih arhitektonskih formi okruženih zelenilom, i onda kada su iz funkcionalnih razloga povezane podzemnim ili ponegdje i prizemnim etažama.

Nakon što su zadovoljeni tipološko – morfološki kriteriji, ostavlja se potpuna sloboda za suvremeno arhitektonsko oblikovanje zgrada. Dapače, ne preferira se arhitektonsko stilsko određenje koje bi htjelo oponašati ili citirati povjesne oblike ladanjskih vila, ljetnikovaca ili palača, jer to neminovno vodi u kič – interpretaciju. Preporučljiv je arhitektonski vokabular koji predstavlja sasvim suvremen izraz uz primjenu suvremenih materijala.

Metodološki gledano, prihvatljivi su i visoko stilizirani arhitektonski oblici s implicitnim asocijacijama na povjesne predloške, ali tek na nivou rafinirano deriviranih formi.

2.4.1.5. Maritimna koncepcija

Prema moru uvala Dražanica je otvorena u jugozapadnom kvadrantu, s time da je iz tih smjerova otvoreno more od smjera NW do smjera S. Tu pušu pretežno vjetrovi maestral, tramuntana, garbin i jugo. Obalu je potrebno sadržajnim i oblikovnim uređenjem učiniti atraktivnom za šetnju, rekreaciju i turističko korištenje, uz uvjet da se ne naruši ambijentalna vrijednost litorala, te prirodno stanje mora na lokaciji.

U svrhu uređenja obale planira se izgradnja šetnice duž obale. Za komercijalno korištenje predviđeno je postavljanje plivajućih vezova za jedrilice unutar zaštićenog akvatorija uvale, te ostvarenje dodatnih kapaciteta za potrebe domicilnog stanovništva.

Za pravilno dimenzioniranje i lociranje planiranih objekata nužno je poznavati vjetrovalnu klimu za lokaciju. Vjetrovalna klima na području zahvata, predvidivo, sastoji se uglavnom od vjetrovalnih valova te su oni najznačajniji činilac dinamike mora. Kako na samoj lokaciji ne postoje sustavna mjerenja i motrenja vjetrova i valova, to će se u valoriziranju veličina valova i jačina vjetrova morati osloniti na podatke sa susjednih lokacija, točnije susjednih hidrometereoloških postaja i podataka Hidrometereološkog zavoda Hrvatske.

Na osnovu iskustva i predhodne analize lokacije moguće je zaključiti da će biti potrebno sve pomorske objekte i zahvate na obalnom rubu i u moru izvesti poštujući osnovne principe o hidrodinamici mora. Da bi

se to postiglo biti će nužno za lokaciju utvrditi vjetrovalnu klimu, postojeće stanje strujanja mora, morske mjene, jednom riječju sveukupno stanje mora na lokaciji. Sa utvrđenim i izmjerenim parametrima postojećeg stanja mora moguće je pravilno dimenzionirati planirane objekte.

2.4.1.6. Mjere zaštite od požara

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzina širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min) nadvisuje krov građevine najmanje 0.5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala u dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osobe 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 vanjska hidrantska mreža.

Za sve građevine predviđene u prijedlogu Detaljnog plana uređenja ishoditi suglasnost na glavni projekt kod nadležne Policijske uprave

Stambeno-poslovni objekti pod oznakom 1 i 2 i stambena zgrada pod oznakom 3 imaju podzemne garaže, te je potrebno primijeniti protupožarne propise za podzemne garaže.

Garaža pod objektom 3 spada u velike garaže te je i u tom pogledu potrebno primijeniti odgovarajuće propise – požarne sektore, broj izlaza, veze sa stubištima, otvori za odimljavanje.

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).

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

Za sve građevine izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara za projekte iz glavnog projekta koji se odnose na građevine na kojima postoje posebne mjere zaštite od požara.

2.4.1.7. Promet

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. Debljina ovih slojeva mora biti takva da kolnička konstrukcija podnese propisano osovinsko opterećenje, što treba odrediti prilikom izrade glavnih projekata za pojedine prometne površine.

Završni sloj nogostupa i pješačkih površina treba izvesti od betonskih tlakovaca ili od asfaltnih slojeva.

Zemljani radovi moraju se izvesti bez miniranja.

2.4.1.8. 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.

Za planiranu vodovodnu mrežu treba odabrati lijevanoželjezne vodovodne cijevi (nodularni lijev - duktil) za profile jednake i veće od 80 mm i pocinčano čelične cijevi za profile manje od 80 mm.

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

Kod paralelnog vođenja vodovodni cjevovodi moraju biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i telekomunikacijske mreže minimalno 1,0 m, a od kanalizacijskih cjevovoda 2,0 - 3,0 m.

Vodovodna mreža mora se u pravilu postaviti iznad kanalizacijskih cijevi.

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

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

2.4.1.9. Odvodnja otpadnih voda

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

Obzirom na preporuke iz važeće projektne dokumentacije vezane za kanalizacijski sustav grada za novoplaniranu kanalizacijsku mrežu unutar obuhvata ovog DPU-a primijenjeni su kao minimalni ovi profili kanala: Ø 250 mm za fekalnu kanalizacijsku mrežu i Ø 300 mm za oborinsku kanalizacijsku mrežu.

Kanalizacijska mreža mora se izgraditi uglavnom u kolniku cesta u zajedničkom rovovu s tim da se kanalizacijske cijevi za fekalnu otpadnu vodu dublje polože u odnosu na kanalizacijske cijevi za oborinsku otpadnu vodu.

Kanalizacijske cijevi moraju biti položene na horizontalnoj udaljenosti 2,0-3,0 m od vodovodnih cjevovoda. 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.

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 I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Prilikom rekonstrukcije prometnice treba se paziti da se ne naruši ambijentalna vrijednost litorala, te prirodno stanje mora na lokaciji.

Potrebno je provesti brižljivu sanaciju postojećeg stanja i revitalizaciju zapuštenih zelenih površina, te provesti odlučne mjere u pogledu sprečavanja daljnjih devastacijskih procesa.

2.5. SPRIJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

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 s uvjetima koje zahtjeva zaštita čovjekova okoliša.

Unutar zone obuhvata ne predviđaju se tehnološki procesi ili drugi izvori zagađenja zraka ili stvaranje buke.

Strogo se zabranjuje ispuštanje bilo kakvih otpadnih tekućina te odlaganje krutog otpada u neposredni okoliš.

Radi smanjenja nepovoljnog utjecaja na okoliš uslijed povećanja automobilske prometa za sve planirane sadržaje osigurane su uređene površine za parkiranje, a predviđeno je i intenzivno ozelenjavanje okoliša.

Sve otpadne vode moraju se kanalizacijskom mrežom odvesti kvalitetno i brzo na javni kanalizacijski sustav grada da se izbjegne bilo kakva mogućnost dodira ljudi s njima.

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

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.

II ODREDBE ZA PROVODENJE

Temeljem članka 28. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 39/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 27. Statuta Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra br. 07/01 i 01/06) i Programa mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru grada Zadra "(Glasnik Grada Zadra", br. 05/04) i Suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 8. prosinca 2006, klasa 350-02/06-04/231, ur. broj: 531-06-06-2AMT Gradsko vijeće Grada Zadra na __sjednici, održanoj _____ 2006. godine, d o n o s i

Odluku o donošenju
Detaljnog plana uređenja uvale Dražanica

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 kraja 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:

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica – tabelarni prikaz (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

2.2. Veličina i površina građevina – tabelarni prikaz (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

NAMJENA POVRŠINA S KVANTIFIKACIJSKIM POKAZATELJIMA

Tabela 1

PARCELA	POVRŠINA	ZONA GRADNJE	IZGRADENOST ZONE GRADNJE				NEIZGRADENO ST U ZONI GRADNJE		BROJ ETAŽA GRADEVINA		GBP		kig	kis (po)	kis	NAMJENA		
			POST. REKON	NOVA GRADNJA	POST. REKON.	NOVA GRADNJA	%	ha	POST. REKON.	NOVA GRADNJA	POST. REKON. m ²	NOVA GRADNJA m ²						
RED.BROJ	ha	NAMJENA	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha								
1	0.18	MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION	/	0.09	/	/	33	0.03	67	0.06	/	Po+P+1+N	/	1734.4	0.17	0.96	0.47	MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION 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
2	0.26	POSLOVNA ZGRADA (NAUTIČKI, UGOSTIT., TRGOVINSKI I USLUŽNI PROSTORI	/	0.18	/	/	44	0.08	56	0.1	/	Po+P	/	2440.4	0.31	0.94	0.23	POSLOVNA ZGRADA (NAUTIČKI, UGOSTIT., TRG.I USLUŽNI PROSTORI Podrum kota +0.50 mNV;garaža PM=48, skladišni prostor, liftovi+ stubište Prizemlje kota+3.50 mNV; nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori
3	0.72	STAMBENA ZGRADA	/	0.52	/	/	44	0.23	56	0.29	/	Po+P+2+N	/	11504.7	0.32	1.59	1.07	STAMBENA ZGRADA a) uz dužobalnu 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 b) uz internu cestu Podrum kota +1.00mNV;garaža, drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište Prizemlje kota+5.50mNV;stanovi 1,2kat, N ; stanovi
4	0.038	STAMBENI OBJEKT	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	299.7	0.26	0.78	0.78	STAMBENI OBJEKT Prizemlje kota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
5	0.014	ZAŠTITNO ZELENILO	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	ZAŠTITNO ZELENILO

6	0.037	STAMBENI OBJEKT	/	0.009	/	/	100	0.009	0	0	/	P+2	/	261.3	0.24	0.71	0.71	STAMBENI OBJEKT Prizemlje kota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
7	0.03	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.33	0.99	0.99	STAMBENI NIZ Prizemlje kota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
8	0.02	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
9	0.02	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemlje kota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
10	0.02	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemljekota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
11	0.02	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemljekota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
12	0.02	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemljekota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
13	0.02	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.5	1.48	1.48	STAMBENI NIZ Prizemljekota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
14	0.031	STAMBENI NIZ	/	0.01	/	/	100	0.01	0	0	/	P+2	/	296.1	0.32	0.96	0.96	STAMBENI NIZ Prizemljekota+5.50mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi
15	0.43	PROMETNE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNE POVRŠINE
16	0.1	JAVNA ZELENA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	JAVNA ZELENA POVRŠINA
17	0.6	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNE POVRŠINE
18	3.15	MARITIMNA ZONA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	MARITIMNA ZONA Vezovi uz šetnicu 280 Vezovi na plivajućim struktur. 54
\sum_{1-18}	5.8	/	/	0.889	/	/	/	0.439	/	0.45	/	/	/	18 609.3	4.95	15.81	14.09	/

$$G_{ig} = \text{gustoća izgrađenosti} = \frac{k_{ig}}{\text{broj parcela}} = \frac{4.95}{18} = 0.275$$

$$K_{is(po)} = \text{koeficijent iskorištenost (uključivo po etažu)} = \frac{k_{is(po)}}{\text{broj parcela}} = \frac{15.81}{18} = 0.88$$

$$K_{is} = \text{koeficijent iskorištenost} = \frac{k_{is}}{\text{broj parcela}} = \frac{14.09}{18} = 0.78$$

TABELARNI PRIKAZ ETAŽNOSTI I VISINE GRADEVINE

Tabela 2. Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekta

OZNAKA GRADEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
1	MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION Podrum kota +0.50mNV;garaža PM=28, skladišni prostor, liftovi+ stubište,prateći sadržaji hotela Prizemlje kota+3.50mNV;ulazni hal i recepcija hotela sa pratećim sadržajima 1kat, N ; hotelske sobe	Po+P+I+N	a) uz dužobalnu cestu +12.50 mNV	a) uz dužobalnu cestu +15 mNV
			b) uz internu cestu +15 mNV	b) uz internu cestu +15 mNV
2	POSLOVNA ZGRADA (NAUTIČKI, UGOSTIT.,TRG.I USLUŽNI PROSTORI) Podrum kota +0.50 mNV;garaža PM=48, skladišni prostor, liftovi+ stubište Prizemlje kota+3.50 mNV; nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori	Po+P	a) uz dužobalnu cestu +9.10 mNV	a) uz dužobalnu cestu +9.10 mNV
			b) uz internu cestu +9.10 mNV	b) uz internu cestu +9.10 mNV
3	STAMBENA ZGRADA	Po+P+2+N	a) uz dužobalnu cestu Podrum kota +1.00 mNV;garaža GM=23, PM=54 drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište Prizemlje kota+2.20 mNV;poslovni prostori 1,2 kat, N ; stanovi	a) uz dužobalnu cestu +12.50 mNV
			b) uz internu cestu Podrum kota +1.00 mNV;garaža, drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište Prizemlje kota+5.50 mNV;stanovi 1,2 kat, N ; stanovi	b) uz internu cestu +15.50 mNV
4	STAMBENI OBJEKT Prizemlje kota+5.50 mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi	P+2	+15.50 mNV	+15.50 mNV
5	STAMBENI OBJEKT Prizemlje kota+5.50 mNV;poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi	P+2	+15.50 mNV	+15.50 mNV

6	STAMBENI NIZ <i>Prizemlje kota +5.50 mNV; poslovni prostori 1,2 kat ; stanovi</i>	P+2	+15.50 mNV	+15.50 mNV
---	---	-----	------------	------------

* Visinom sljemena nije limitirana nadgrađa potrebna za izlaz na krovove i lift kućice.

2.3. Namjena građevina

članak 9.

Ovim DPU-om utvrđuje se namjena građevina na pojedinoj građevnoj čestici kako slijedi:

čestica 1	MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION Po+P+1+N <u>Podrum kota +0.50mNV</u> ;garaža PM=12, skladišni prostor, liftovi, stubište, prateći sadržaji hotela <u>Prizemlje kota+3.50mNV</u> ;ulazni hal i recepcija hotela sa pratećim sadržajima <u>1 kat, N</u> ; hotelske sobe
čestica 2	POSLOVNA ZGRADA (NAUTIČKI, UGOSTIT.,TRG.I USLUŽNI PROSTORI) Po+P <u>Podrum kota +0.50 mNV</u> ;garaža PM=48, skladišni prostor, liftovi+ stubište <u>Prizemlje kota+3.50 mNV</u> ; nautički, ugostiteljski, trgovinski i uslužni prostori
čestica 3	STAMBENA ZGRADA Po+P+2+N a) uz dužobalnu cestu <u>Podrum kota +1.00mNV</u> ;garaža GM=23, PM=54 drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište <u>Prizemlje kota+2.20mNV</u> ;poslovni prostori <u>1,2 kat,N</u> ; stanovi b) uz internu cestu <u>Podrum kota +1.00mNV</u> ;garaža, drvarnice, skladišni prostor, liftovi, stubište <u>Prizemlje kota+5.50mNV</u> ;stanovi <u>1,2 kat,N</u> ; stanovi
čestica 4	STAMBENI OBJEKT P+2 <u>Prizemlje kota+5.50mNV</u> ;poslovni prostori <u>1,2 kat</u> ; stanovi
čestica 5	ZAŠTITNO ZELENILLO gdje je dozvoljena izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
čestica 6	STAMBENI OBJEKT P+2 <u>Prizemlje kota+5.50mNV</u> ;poslovni prostori <u>1,2 kat</u> ; stanovi
čestica 7-14	STAMBENI NIZ P+2 <u>Prizemlje kota+5.50mNV</u> ;poslovni prostori <u>1,2 kat</u> ; stanovi

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 gradbenih 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 gradbena parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

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

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže

članak 13.

Sve prometne površine na području obuhvata DPU-a moraju se izvesti u predviđenim koridorima, a prema zadanim poprečnim profilima i tehničkim elementima prikazanim u Planu prometa.

Visinski elementi nove prometne mreže moraju se prilagoditi postojećem terenu i postojećim visinama već izgrađenih okolnih prometnica.

Gornji nosivi sloj svih kolnih površina treba izvesti kao kolničku konstrukciju 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.

Završni sloj nogostupa i ostalih pješačkih prometnih površina može se izvesti od betonskih tlakovaca ili od asfaltnih slojeva.

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

Sve prometne površine treba izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima da se oborinske vode što prije odvedu s istih.

Osiguranje ruba kolnika treba izvesti tipskim rubnjacima dimenzija 18/24 cm, a ruba nogostupa tipskim rubnjacima 8/20 cm.

Za invalidne osobe treba na svim raskrižjima na mjestima pješačkih prijelaza i na parkirališnim površinama izvesti rampe za savladavanje arhitektonskih barijera u skladu s HR normama i standardima.

3.1.1. GLAVNE CESTE NADMJESNOG ZNAČAJA (ELEMENTI TRASE I MJESTA PRIKLJUČKA PROMETNICA MANJEG ZNAČAJA)

članak 14.

Karakter glavnih cesta na području ovog DPU-a imaju obodne (rubne) prometnice: Ulica Obala kneza Trpimira, Ulice Marina Držića, Ulica Tina Ujevića, Sutomiška cesta i Ulica Antuna Mihanovića, preko kojih se ostvaruje prometna veza ovog obuhvata s okolnim pripadajućim prostorom i ostalim dijelovima grada.

Uvažavajući smjernice rješenja i organizacija prometa iz nove "Prometne studije Zadra" i važećeg GUP-a grada Zadra glavnu prometnu ulogu unutar obuhvata ovog DPU-a i dalje zadržava Ulica Obala kneza Trpimira koja ima karakter javne lokalne ceste L 63053 i ulazi u sastav glavne prometne mreže grada. Ova prometnica predviđena je za jednosmjernan promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok).

Poprečni profil ove ulice na cijelom obuhvatu ovog DPU-a ukupne je širine 11,60 m i sastoji se od kolnika širine 6,50 m, biciklističke staze širine 3,10 m sa strane kolnika prema moru i nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama.

Odabrana širina kolnika omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz mogućnost istovremenog nesmetanog uzdužnog parkiranja vozila.

Duž cijele dionice ove prometnice mora se uspostaviti režim prometa za zonu u kojoj je ograničena dopuštena brzina na 30 km/h, za što se moraju postaviti odgovarajući prometni znakovi, oznake na kolniku, te signalizacija i oprema za smirivanje prometa, sve u skladu s postojećim "Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama".

Postojeće raskrižje ulica: Obala kneza Trpimira, Tina Ujevića, Sutomiška i Antuna Mihanovića mora se rekonstruirati i riješiti kao malo kružno raskrižje kako bi se postigla veća razina prometne uslужnosti.

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
SVEUKUPNO	52	114	34	200

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

asfaltbetona. Umjesto asfaltnih slojeva završna obrada parkirališnih površina može biti i od betonskih tlakovaca.

Parkirališne površine prikazane su u grafičkom prilogu Plana prometa.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje telekomunikacijske mreže

3.3.1. Telekomunikacije

članak 18.

Točka priključenja na TK mrežu je određena u uvjetima koje je izdao Hrvatski telekom, a to je „A“ na situacijskom prikazu.

Na tom mjestu nalazi se kabelski izvod 4-33 do kojeg je položena 1PEHD cijev promjera 50mm. Ta prazna cijev je položena (gledano unatrag) do kabelskog zdenca KZ a, koji se nalazi ispred crkve. U tom zdencu moguće je napraviti „bajpas“ na kabelski pravac koji ima pričuve 70 parica.

Investitor treba od točke „A“ napraviti kabelsku kanalizaciju kako je prikazano na situaciji, tako da svaki objekt bude povezan. Kabelska kanalizacija treba biti kapaciteta 2 PEHD cijevi, promjera 50mm, te povezana zdencima tip D1 (unutarnja dimenzija: 90x60x73 cm).

Od „KZ a“ (kod crkve) treba uvući novi kabel TK59 35x4x0,4 i to kroz postojeću cijev do „A“, a dalje kroz novoizgrađenu kanalizaciju do svakog objekta.

Od nastavaka u zdencima predviđeno je uvlačenje TK kabela dostatnog kapaciteta do svakog priključnog ormarića koji su smješteni u ulazima objekata. To su ujedno i izvodni ormarići, čiji kapacitet je određen brojem stanova i poslovnih prostora po ulazima, a planira se njihovo elastično povezivanje, kako bi se omogućio i eventualno veći broj priključaka.

Telefonske instalacije stanova i poslovnih prostora trebaju završiti u spomenutim ormarićima.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

3.4.1. Vodovod

članak 19.

Vodovodna mreža na prostoru ovog Detaljnog plana uređenja mora se izvesti u predviđenim koridorima prema grafičkom prilogu Plan vodovoda i odvodnje.

Rješenje za kvalitetnu vodoopskrbu ovog područja bazira se na postojećoj vodovodnoj mreži izgrađenoj na širem pripadajućem okolnom području grada. Nova vodovodna mreža veže se na postojeću preko cjevovoda Ø 100 mm izgrađenog na dijelu Ulice Marina Držića i preko cjevovoda Ø 50 mm izgrađenog u Ulici Obala kneza Trpimira. Dionica postojećeg cjevovoda (Ø 50 mm) Ulici Obala kneza Trpimira duž sjeverozapadnog dijela uvale Dražanica mora se rekonstruirati na veći profil (Ø 100 mm).

Na taj način na ovom području ostvaruje se prstenasta vodovodna mreža preko koje se omogućava kvalitetna vodoopskrba svih objekata u svim uvjetima, kako unutar obuhvata ovog DPU-a tako i na širem okolnom području.

Vodovodna mreža mora se položiti u koridoru prometnih površina i to u nogostupu ili zelenoj površini. Tamo gdje nije predviđen nogostup i na križanjima cesta vodovodna mreža može se postavljati i u kolniku.

Vodovodna mreža u zelenoj površini mora biti udaljena od korijenja drveća.

U slučaju paralelnog vođenja vodovodni cjevovodi moraju biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i telekomunikacijske mreže minimalno 1,0 m, a od kanalizacijske mreže 2,0 - 3,0 m.

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 lijevanoželjezne 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 Ø 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.

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

Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi, te nadstrop od 30 cm iznad tjemena cijevi, moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti.

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

Za minimalni profil fekalne kanalizacijske mreže mora se primjeniti profil 250 mm uz minimalni pad od $I=0,50\%$. Kućne priključke treba izvesti od kanalizacijskih cijevi profila 200 mm.

Za minimalni profil oborinske kanalizacijske mreže mora se primjeniti profil 300 mm. Priključak vodolovnih grla na oborinsku kanalizacijsku mrežu treba biti od kanalizacijskih cijevi profila 200 mm.

Do izgradnje planirane fekalne kanalizacijske mreže na širem okolnom području grada fekalne otpadne vode na području obuhvata ovog DPU-a moraju se sakupljati u potpuno vodonepropusnim septičkim (sabirnim) jamama. Alternativno rješenje je sakupljanje i obrada fekalnih otpadnih voda u manjim gotovim tipskim biološkim uređajima za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda i to za svaki objekt pojedinačno.

3.4.3. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže

članak 21.

Snabdijevanje električnom energijom objekata na planiranom području izvest će se preko jedne transformatorske stanice čija se ugradnja predviđa unutar područja obuhvata uz osiguran pristup teretnim kolima. Priključak trafostanice na srednjenaponski kabel izvest će se presjecanjem postojećeg kabela, i provođenjem istog u sistemu "ulaz-izlaz" kroz planom predviđenu trafostanicu. Prije početka izgradnje planiranih objekata odredit će se pojna točka i definirati koridori za polaganje kabela, te zatražiti tehničke uvjete i prethodnu elektroenergetsku suglasnost za svaki objekt. Priključak objekata na električnu energiju izvest će se preko kabela razvodnih (KRO), i priključnih ormara (KPO) smještenih u zidne niše u ulazima u objekte. Kompletna niskonaponska mreža na predmetnom području izvest će se podzemnim kabelima tipa PP00- A 4x150mm², PP00-A 4x95mm², i PP00-A4x35mm².

3.4.4. Uvjeti gradnje javne rasvjete

članak 22.

Za provedbu javne rasvjete na planiranom području potrebno je definirati sljedeće:

- smještaj objekta na građevinskoj čestici
- oblik objekta
- glavne ulice
- pristupne ulice
- javna parkirališta
- trgove, zelene i pješačke površine

Definiranjem navedenih sadržaja odredit će se vrsta, oblik, i način ugradnje javne rasvjete. Priključak i upravljanje javne rasvjete izvest će se preko glavnog ormara koji je smješten u neposrednoj blizini pripadajuće trafostanice. Priključak ormarića u stupovima javne rasvjete izvest će se kabelima tipa PP00- A 4x 25mm² položenim u zajednički rov sa kabelima elektroopskrbe. Duž trase niskonaponskih kabela, i kabela javne rasvjete položiti će se bakreno uže presjeka 50mm² te na njega spojiti svi priključni ormari i stupovi javne rasvjete.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

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.

Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA	GBP m ²	STAMBENIH PROSTORA m ²	BR.STAMB.JED./ HOTEL. SOBA	STANOVNICI	UREDSKIH PROSTORA m ²	POSLOVNIH PROSTORA m ²	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.	BR. VEZOVA/ plivajući	BR. VEZOVA/uz šetnicu
1	0.18	1 MALI HOTEL ILI OBITELJSKI PANSION	Po	880.6	/	/	/	/	348.8	12			
			P	269.9	/	/	/	/	269.9	/			
			1.KAT	328.4	328,4	9	18	/	/	/			
			NADGRADNJA	197.0	197,0	6	12	/	/	/			
			ΣP	1675.9	525,4	15	30	/	618.7	12	8	/	
2	0.26	2 POSLOVNA ZGRADA (NAUT.,UGOSTIT.,TRG.I USLUŽNI PROSTORI)	Po	1839.8	/	/	/	/	48				
			P	600.6	/	/	/	/	600.6	/			
			ΣP	2440.4	/	/	/	/	600.6	48	/	14	
3	0.72	3 STAMBENA ZGRADA	Po	3817.2	/	/	/	/	77				
			P	1972.5	1469.9	8	32	/	502.6	/			
			1.KAT	2198.1	2198.1	14	56	/	/	/			
			2.KAT	2198.1	2198.1	14	56	/	/	/			
			NADGRADNJA	1318.8	1318.8	7	28	/	/	/			
ΣP	11504.7	7184.9	43	172	/	502.6	77	/	/				
4	0.038	4 STAMBENI OBJEKT	P	99.9	/	/	/	60.9	2				
			1.KAT	99.9	99.9	1	4	/	/	/			
			2.KAT	99.9	99.9	1	4	/	/	/			
			ΣP	299.7	199.8	2	8	/	60.9	2	/	/	
5	0.014	ZAŠTITNO ZELENILO	/	/	/	/	/	/	/	/			
6	0.037	5 STAMBENI OBJEKT	P	87.1	/	/		59.2					
			1.KAT	87.1	87.1	/		/					
			2.KAT	87.1	87.1	/		/					
			ΣP	261.3	174.2	1	4	/	59.2	1	1	/	
7	0.03	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
8	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
9	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/		68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/		/					
			2.KAT	98.7	98.7	/		/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/	
			P	98.7	/	/		68.2					

10	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/			68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/			/					
			2.KAT	98.7	98.7	/			/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
11	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/			68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/			/					
			2.KAT	98.7	98.7	/			/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
12	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/			68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/			/					
			2.KAT	98.7	98.7	/			/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
13	0.02	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/			68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/			/					
			2.KAT	98.7	98.7	/			/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
14	0.031	6 STAMBENI NIZ	P	98.7	/	/			68.2					
			1.KAT	98.7	98.7	/			/					
			2.KAT	98.7	98.7	/			/					
			ΣP	296.1	197.4	1	4	/	68.2	1	1	/		
15	0.43	PROMETNE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/	35			
16	0.1	JAVNA ZELENA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/			
17	0.6	PROMETNE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/	/			
18	3.15	MARITIMNA ZONA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	54	280	
ΣP1-18	5.8		18 550.8	9 663.5	54 /stamb.jedinca 15 /hotelskih soba	246	/	2387.6	148	17	49	54	280	

$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površina gr. č stamb. građ.}} = \frac{246}{(1+3+4+6+7+8+9+10+11+12+13+14)} = \frac{246}{1.156} = 212.8$$

ukupna neto

$$G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površina gr.č za stamb.građ.i prat. st.funkcije}} = \frac{246}{(1+3+4+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16)} = \frac{246}{1.686} = 145.91$$

(ulice, parkirališta, zelene površine i dj. igrališta)

$$G_{nst} = \frac{\text{odnos broja stanovnika}}{\text{površina obuhvata plana}} = \frac{246}{5.8} = 42.41 \text{ st/ha}$$

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

članak 27.

Prilikom rekonstrukcije prometnice treba se paziti da se ne naruši ambijentalna vrijednost litorala te prirodno stanje mora na lokaciji. Potrebno je provesti brižljivu sanaciju postojećeg stanja i revitalizaciju zapuštenih zelenih površina, te provesti odlučne mjere u pogledu sprečavanja daljnjih devastacijskih procesa.

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

Klasa:
Ur.broj:
Zadar, _____2006.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

članak 28.

Gradnja sadržaja unutar jedne čestice podrazumjeva, u pravilu, uređenje čitave čestice, uključujući pripadajuću komunalnu infrastrukturu i vanjsko uređenje. Zbog veličine zahvata, plan će se realizirati procesualno, pri čemu svaka gradbena parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu. Zgrade u nizu izvodit će se kao jedinstvena građevinska cjelina.

članak 29.

Projektiranje građevina mora obuhvatiti pored rješenja prometnica i parkirališta te komunalnih priključaka i projektiranje svih vanjskih prostora kao i hortikulturno rješenje okoliša, projekt uređenja vanjskih prostora kao i projekt hortikulture sastavni su dio dokumentacije za ishođenje građevinske dozvole. Građevine se ne mogu stavljati u funkciju ako nisu izvedene prometnice, pristupni pješački koridori, komunalni priključak i nije uređen okoliš.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA 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.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Zvonimir Vrančić, dr.med.