



# GLASNIK GRADA ZADRA

GODINA: XV

11. lipnja 2008.

Broj: 6

## GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

Temeljem članka 28. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, br. 7/01, 1/06 i 4/07-pročišćeni tekst) i Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 4/04, 3/08 i 4/08-ispravak), Gradsko vijeće Grada Zadra na 21. sjednici, održanoj 29. svibnja 2008. godine, donosi

### ODLUKU

o donošenju

Detaljnog plana uređenja zone komunalnih građevina i uređaja  
uz Ulicu Hrvatskog sabora i Put vrela u Zadru

#### I OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom odlukom donosi se Detaljni plan uređenja zone komunalnih građevina i uređaja uz Ulicu Hrvatskog Sabora i Put Vrela u Zadru (u daljnjem tekstu DPU).

##### Članak 2.

Prostor obuhvata DPU omeđen je:

Ulicom Hrvatskog sabora, na jugu  
Ulicom Put Vrela, na istoku  
Ulicom Franje Fanceva, na sjeveru  
borova šuma, na zapadu.

Površina obuhvata DPU iznosi 7,53 ha.

##### Članak 3.

Dokumentacija koja čini ovaj DPU sastoji se od:

- I/ tekstualnog dijela - sadržanog u jednoj knjizi pod nazivom: Detaljni plan uređenja zone komunalnih građevina i uređaja uz Ulicu Hrvatskog Sabora i Put Vrela u Zadru.
- II/ grafičkog dijela - sadržanog u elaboratu grafičkih priloga u mjerilu 1:1000 s nazivima:

List 0. - postojeće stanje s granicom obuhvata	MJ	1:1000
List 1. - detaljna namjena površina	MJ	1:1000
List 2.1. - plan prometa	MJ	1:1000
List 2.2. - plan elektroopskrbe i telekomunikacija	MJ	1:1000
List 2.3. - plan vodoopskrbe i odvodnje	MJ	1:1000
List 3. - uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	MJ	1:1000
List 4. - uvjeti gradnje	MJ	1:1000
List 5. - plan parcelacije	MJ	1:1000

Ovom odlukom utvrđuje se pet (5) izvornika ovog DPU-a.

## II – ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

## Članak 4.

Namjena površina je određena sukladno postavkama Prostornog plana Grada Zadra ( izmjene i dopune, Glasnik Grada Zadra 3/08).

Unutar zone obuhvata DPU-a u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova „NN“, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04; a u svemu prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina (LIST br. 1), područje obuhvata podijeljeno je na površine sljedeće namjene:

K <sub>3</sub>	POSLOVNA NAMJENA -upravna zgrada "Čistoće" d.o.o. -upravna zgrada Šumarije Zadar -ulazni paviljon u parku
IS	INFRASTRUKTURNI OBJEKTI -postojeća trafo stanica
Z <sub>1</sub>	UREĐENE ZELENE POVRŠINE -gradski park "NOVI BOKANJAC"
Z	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE -zaštitno zelenilo uz prometnice
P	PARKIRALIŠTA -parkiralište upravne zgrade "Čistoće" d.o.o. -parkiralište upravne zgrade Šumarije Zadar -parkiralište gradskog parka
	PROMETNICE

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

## Članak 5.

Sve građevine unutar zone obuhvata DPU-a graditi 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 visokogradnje prema ovom DPU predviđena je na česticama čije su brojčane oznake 1, 2, 3.

Na čestici brojčane oznake 4 predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta – trafo stanice sa zadržavanjem postojeće namjene.

U svemu prema grafičkom prilogu Uvjeti gradnje list br. 4.

## Članak 8.

U zoni obuhvata ovog DPU mogu se graditi građevine maksimalne katnosti Po+P+2 maksimalne visine vijenca 11 m

Vijenac zgrade je nazidak, atika ili ograda koja nadvisuje krovnu plohu završne etaže u visini od 1,0 m.

Rubni uvjeti građenja po ovom DPU 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)

Veličina i oblik građevnih čestica određena je u grafičkom dijelu plana.

2.2 VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA – tabelarni prikaz  
(ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Veličina i površina građevina te broj etaža zadani su u grafičkom dijelu plana i tablicom u tekstualnom dijelu plana i to za svaku građevinu posebno.

Zadana veličina je maksimalno moguća a ne obvezujuća. Visina građevina je određena visinom vijenca koja za predmetnu zonu iznosi 11 m.

Pojedinačna etažnost je zadana grafičkim dijelom Plana i tablicom.

1

## 2 NAMJENA POVRŠINA S KVANTIFIKACIJSKIM POKAZATELJIMA Tabela 1.

PARC ELA	POVRŠINA ha	ZONA GRADNJE		IZGRADENOS. ZONE GRADNJE		NEIZGRAD. U ZONI GRADNJE		BR. ETAZA GRABEVINA		BRP		K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	NAMJENA	
		POSTOJEĆE REKONSTR. ha	NOVA GRA Dnja ha	TOJESKE REKONSTR. %	NOVA GRADnja %	na	na	%	na	na	NOVA GRA Dnja m <sup>2</sup>				NOVA GRA Dnja m <sup>2</sup>
1.	0,6604	/	0,0964	/	62	0,0600	38	0,0364	/	Po	/	270	0,09	0,31	UPRAVNA ZGRADA «ČISTOĆE» d.o.o. Zadar Podrum, spremište, koltovnica, šalter ska služba, uredi, atrij,
2.	0,6376	/	0,1126	/	73	0,0828	27	0,0298	/	Po P 1 2 SP	/	250 828 650 350 2078	0,13	0,32	UPRAVNA ZGRADA «Šumarji»-skladište, arhiva, uredi, sala za sastanke, višenamjenska dvorana, garaže uprava, apartmani
3.	0,0585	/	0,028	/	100	0,028	0	0	/	P	/	280	0,47	0,47	ULAZNI PAVILJON U PARK «Novi Bokanjac» spremište rekvizita, zaštitarska služba, održavanje, cafe, stališćama
4.	0,0194	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	POSTOJEĆA TRAFI STANICA
5/1	3,0632	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	amfiteatar, trim staza, šah, čunjevi, umjetna stijena za penjanje, vodena površina, bočalište, igralište za badminton, stolni tenis, rampa za rolere, karoce, kamene skulpture, igrališta za djecu sa pješčenikom, drvenim površinama, travnjakom labirintom, nadsrešnice, pergole
5/2	1,4802														
5/3	0,1513														
5/4	0,0483														
Σ	6,1189		0,237			0,117	/	0,0662		/		4428	0,69	1,1	

## Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekata

Tabela 2. Tabelarni prikaz namjene, etažnosti i visine objekata  
Tabela 2.

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
1	UPRAVNA ZGRADA «ČISTOĆE» d.o.o. Zadar Podrum kota -3,00; arhive, spremište, kotlovnica Prizemlje kota 0,00; šalterska služba, uredi, atrij I Kat, kota +4,00; uredi II Kat, kota +7, uredi	Po+P+2	11.0	11.0
3	UPRAVNA ZGRADA «Šumarije» Podrum kota -3,00; skladište, arhiva Prizemlje kota 0,00; ulazni hall, uredi, priručna kuhinja, sala za sastanke, višenamjenska dvorana, skladišni prostori za goriva i maziva, svlačionice, tuševi, lovačko oružje i streljivo, biološki i kemijski preparati za zaštitu šuma, skladište alata, garaža za traktore, garaža za kombi vozila ( 4 kom), garaža za osobna vozila ( 4 kom ) I Kat, kota +4,00, u redi, sastanci, uprava II Kat, kota +7,00; uredi, apartmani za poslovne partnere	Po+P+2	10.0	10.0
5	Postojeća trafo stanica	/	/	/
7	ULAZNI PAVILJON PRIZEMLJE kota 0,00; sanitarni čvor, spremište rekvizita, zaštitarska služba, caffe bar, slastičarnica	P	4.5	4.5

## Članak 9.

## 2.3 Namjena građevina

Sve nove građevine unutar obuhvata Plana imaju poslovnu namjenu.

U službi poslovne namjene, moguće je u objektima planirati manji broj smještajnih jedinica-apartmana. Na građevinskim parcelama moguće je graditi pomoćne građevine u skladu sa važećim odredbama iz Prostornog plana. Pomoćna građevina je prizemna, visine vijenca 3 m.

Jedini infrastrukturni objekt je postojeća trafostanica za koju je predviđena rekonstrukcija.

## 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.

Građevina je smještena na građevnoj parceli na građevinskom pravcu koji je definiran u grafičkom dijelu plana.

Građevinski pravac je najmanja ili obavezna udaljenost građevine od regulacijske crte. Odstupanje od građevinskog pravca moguće je do 30 % ukupne duljine pročelja. Građevni pravac definiran je svim istacima na pročelju.

Regulacijska crta je mjesto priključenja građevinske parcele na javnoprometnu površinu.

Udaljenost građevine od regulacijske crte iznosi min. 5,00 m ukoliko nije Zakonom o javnim cestama ili posebnom odredbom drugačije određeno.

Udaljenost samostojeće građevine od susjedne međe ne može biti manja od  $h/2$ , ali ne manja od 3,00 m, pri čemu je  $h$  visina građevine od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine.

## 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., Uvjeti i način gradnje)

Građevine visokogradnje gradit će se 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 izvesti će se kao zaštitno zelenilo uz prometnice, te kao visokovrijedno ukrasno zelenilo na ostalim površinama.

## 2.6. Uređenje 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 za svaku gradbenu česticu zasebno, pri čemu svaka gradbena čestica predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu.

Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

Moguća su manja odstupanja pri smještanju parkirališta, ovisno o procjeni ne terenu i rezultatima stručne valorizacije postojećeg biljnog fonda a u svrhu njegovog očuvanja i zaštite.

Prilikom izrade glavnih projekata izraditi analize zatečenog zelenila te uređenje parcela prilagoditi rezultatima analize. Sačuvati u što je moguće većoj mjeri postojeći biljni fond.

Pri uređenju pješačkih staza, naročito u prostoru parka koristiti kamen sa terena, podzide, mocipe, slagati u maniri suhozida. Pri obradi vanjskih površina koristiti prirodne materijale : kamen, drvo, šljunak, pijesak i sl.

Hortikulturno rješenje parcele sastavni je dio glavnog projekta.

## 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 potrebno je izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima kako bi se oborinske vode što prije odvele sa istih. Kolničku konstrukciju potrebno je dimenzionirati prema veličini prometnog opterećenja, nosivosti temeljnog tla, klimatskim i drugim uvjetima. Kolnička konstrukcija je sastavljena od mehanički stabiliziranog nosivog sloja od kamenog materijala i sfaltnih slojeva.

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

#### Članak 14.

Na području obuhvata plana funkciju gradskih prometnica imaju ulice Hrvatskog sabora – primarna gradska prometnica, četverotračna prometnica koja se sastoji od kolnika širine 2x7 m, zelenog razdjelnog pojasa u sredini širine 3,25 koji u situacijama skretanja postaje prometni trak, obostranih zelenih pojaseva širine 3,00m te obostranih nogostupa širine svaki 3,00 m. Ukupna širina prometnice iznosi 29,25 m.

Prilikom izrade glavnog projekta na jednoj strani prometnice osigurati biciklističku stazu.

Ulica Put vrela je prometnica koja povezuje smjer Zadar – Ražanac, rekonstruirana u dijelu od križanja sa ulicom Hrvatskog sabora do križanja sa ulicom Franje Franceva. U tom dijelu ova prometnica ima pet prometnih trakova širine 3,5 m te pješački nogostup obostrano širine 3,0 m. Prilikom izrade glavnog projekta na jednoj strani prometnice osigurati biciklističku stazu.

Ulica Franje Franceva je postojeća dvotračna ulica, proširena na dva traka po 3,75 m, obostrano nogostup po 3,00 m te drvored obostrano u širini 3,00 m. Ukupna širina prometnice 19,5 m. Prilikom izrade glavnog projekta na jednoj strani prometnice osigurati biciklističku stazu.

Nova dvotračna poprečna prometnica, spojna cesta između Ulice Franje Franceva i Ulice hrvatskog sabora ima širinu kolnika 7, 5 m, obostrano nogostup širine po 3,00 te zaštitni zeleni pojas obostrano širine 3,00; ukupna širina prometnice je 19,5 m a na mjestima skretača (gdje je dodan treći trak) širina 23,00 m. Prilikom izrade glavnog projekta jedan pješački koridor razdijeliti na pješačku i biciklističku stazu koja se dalje nastavlja na ostale biciklističke staze postojeće i buduće.

Service ceste unutar zone obuhvata : prometni trakovi 2 x 3,00m; sa pješačkim hodnicima i zaštitnim zelenilom.

Pješačke površine:

oblikovati bez barijera za kretanje invalidnih osoba u kolicima  
popločati betonskom kockom

### 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i ostale prometne mreže

#### Članak 15.

Osim cestovne prometne mreže, ostale prometne mreže u području obuhvata Plana nema. Parkirališne površine osigurane su na svakoj parceli u skladu sa odredbama Prostornog plana:

stanovanje	2 PGM po stanu	
industrija	1 PGM	na 2 zaposlena
ugostiteljski objekti, restoran i sl.	2 PM	na 10 m <sup>2</sup> bruto izgr. površine
zanatska, uslužna, servisna	1 PM	na 10 m <sup>2</sup> bruto izgr. površine
sportske dvorane i igrališta	1 PM	na 20 sjedala
uredi i ostali prateći sadržaji	1 PM	na 3 zaposlena

U skladu sa Prostornim planom Grada Zadra i važećim pozitivnim propisima, a sukladno sa namjenom pojedinih objekata, predviđeno je 95 parkirališnih mjesta na otvorenim parkiralištima.

Parkirališna mjesta na otvorenom smještena su uglavnom u postojećoj borovoj šumi na uređenim parkirališnim površinama.

Prilikom izrade glavnih projekata potrebno je izvršiti valorizaciju zelenog fonda i prema tome uskladiti položaj parkirališta na parceli. Ovisno o analizi moguća su manja odstupanja od rješenja predloženih ovim planom.

Za Park Novi Bokanjac, ukoliko se u korištenju pokaže da je podimensioniran broj parkirališnih mjesta moguće je broj parkirališta povećati uz postojeću površinu za parkiranje.

Sva parkirališna mjesta, završno su popločana travnatim rešetkama.

### 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže

#### 3.4.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

#### Članak 16.

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 prstenastoj vodovodnoj mreži koja ulazi u sastav podsustava visoke vodoopskrbe zone grada Zadra i koju čine ovi cjevovodi:

- postojeći cjevovod Ø 150 mm u koridoru Ulice Put Vrela,
  - novi cjevovod Ø 200 mm u južnom dijelu koridora Ulice Hrvatskog sabora trasa kojeg je već određena u DPU "Izmjene i dopune DPU-a Centralne zone Vidikovac", (paralelna je s trasom postojećeg čeličnog cjevovoda Ø 700 mm koja se dijelom izmješta zbog proširenja koridora Ulice Hrvatskog sabora),
  - novi cjevovod Ø 100 mm u južnom dijelu koridora Ulice Franje Fanceva,
  - dva nova cjevovoda Ø 100 mm u koridoru novih prometnica koji se priključuju na jugu na novi cjevovod Ø 200 mm u Ulici Hrvatskog sabora i na sjeveru na novi cjevovod Ø 100 mm u Ulici Franje Fanceva. Na taj način osigurava se dovoljna količina vode koja je potrebna za vodoopskrbu i za protupožarnu zaštitu svih prostornih sadržaja kako na području obuhvata ovog DPU-a tako i na okolnom širem pripadajućem području grada.
- Vodovodna mreža mora se položiti u koridoru prometnica i to u nogostupu istih, a u kolniku samo okomito na os ceste zbog prijelaza iste.
- 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 za zaštitu 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 na novoplaniranoj vodovodnoj mreži izvršiti nadzemni hidranti, a tamo gdje to nije moguće mogu se postaviti podzemni hidranti u svemu prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- Udaljenost između dva hidranta može iznositi najviše 150,0 m, a mjerodavni tlak u vanjskoj hidrantskoj mreži ne smije biti niži od 2,5 bara.

### 3.4.2. Uvjeti gradnje mreže za odvodnju

#### Članak 17.

Opuhvat DPU-a ZONE KOMUNALNIH GRAĐEVINA I UREĐAJA UZ ULICU HRVATSKOGSABORA I PUT VRELA nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite vodocrpilišta Bokanjac. Za svaki od planiranih sadržaja potrebno je poštivati zakonske odredbe i ograničenja u korištenju prostora u skladu sa Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta „NN“, 55/02.

U III. zoni zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda
- deponiranje otpada
- građenje kemijskih industrijskih postrojenja
- građenje prometnica bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda

#### Zaštita kraških vodonosnika

U III. zoni zabranjuje se:

- svako skladištenje nafte i naftnih derivata,
- građenje industrijskih objekata koji ispuštaju za vodu opasne tvari (ili otpadne vode),
- građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu,
- uskladištenje radioaktivnih i za vodu drugih opasnih tvari,
- građenje rezervoara i pretakališta za naftu, zemni plin, radioaktivne tvari kao i izrada podzemnih spremišta,
- nekontrolirana uporaba tvari opasnih za vodu kod građenja objekata,
- eksploatacija mineralnih sirovina.

Za eventualnu izvedbu zahvata u prostoru a koji nije dopušten u prethodnim stavkama iznimno je moguće načiniti projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet ("mikrozonu").

Mjere zaštite određuju "Hrvatske vode" u vodopravnim uvjetima za izradu tehničke dokumentacije.

#### Članak 18.

Na o buhvatu o vog D PU-a m ora s e p rimijeni ti r azdjel ni k analizacijski s ustav i i zgraditi k analizacijska mreža prema grafičkom prilogu Plan vodovoda i odvodnje.

Razdjelni sustav odvodnje područja obuhvata plana, kao i dio sustava odvodnje grada Zadra sa zajedničkim objektima pročišćavanja i ispuštanja u more Zadarskog kanala, treba omogućiti otjecanje otpadnih i oborinskih voda izgrađenih sadržaja zone u gradski sustav bez utjecaja na podzemne vode zone.

Sve fekalne otpadne vode moraju se u konačnosti preko zasebne fekalne kanalizacijske mreže odvesti do najbližeg fekalnog kolektora budućeg javnog kanalizacijskog sustava grada koji je predviđen u postojećoj projektnoj dokumentaciji, ("Studija kanalizacije grada Zadra" i "Idejni projekt sustava odvodnje otpadnih voda Centar-Zadar").

To su: fekalni kolektor Ø 250 mm u Ulici Put Bokanjca na koji se odvode u konačnosti fekalne otpadne vode s prostora objekta poslovno-tehničkog centra Čistoća d.o.o. Zadar, te fekalni kolektor Ø 250 mm u Ulici Mile Gojsalića na koji se odvode fekalne otpadne vode s prostora objekta upravne zgrade Šumarije Zadar.

#### Članak 19.

Oborinska odvodnja sa otvorenih površina kao dio razdjelnog sustava odvodnje zone (sa većih parkirnih i manipulativnih površina) može, privremeno do priključenja na gradski sustav oborinske odvodnje, prikupljene vode ispuštati u tlo nakon obrade u odgovarajućim separatorima ulja i masti (upojni bunari i sl. uz provjeru kapaciteta upojnosti) na područje obuhvata izrade plana bez ugrožavanja okolnog zemljišta objekata.

Radi zaštite okolnog terena od štetnih tvari iz oborinskih otpadnih voda sa parkirnih površina te otpadne vode moraju proći tretman u separatorima za izdvajanje ulja i masnoća, prije njihovog ispuštanja kroz upojne bunare u podzemlje.

Privremeno, do priključenja na gradski sustav oborinske odvodnje, Plan predviđa tri lokacije na kojima se sa parkirališnih površina prikuplja voda te nakon obrade u odgovarajućim separatorima ulja i masti ispušta u upojne bunare bez ugrožavanja okolnog zemljišta i objekata:

zasebna lokacija za parcelu objekata poslovno-tehnički centar Čistoća d.o.o. Zadar s pripadajućom parkirališnom površinom

zasebna lokacija za parcelu objekata upravne zgrade Šumarije Zadar s pripadajućom parkirališnom površinom.

zasebna lokacija parkirališne površine na rubnom dijelu gradskog parka.

Da se pospješi otjecanje oborinskih otpadnih voda sve prometne površine moraju se izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima. Mora se ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla, a po potrebi i adekvatne kanalske linijske rešetke.

#### Članak 20.

Radi smanjenja opterećenja sustava javne oborinske odvodnje i time manjih dimenzija iste, vlastite oborinske vode sa «čistih» površina upuštati u teren putem upojnih bunara dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata. Isto je moguće uraditi i sa oborinskim vodama sa parkirnih površina na parceli po ugradnji vlastitih separatora ulja, masti adekvatnih dimenzija.

"Čiste" oborinske otpadne vode s područja obuhvata ovog DPU-a moraju se, obzirom na zonu snitarne zaštite i na značajne površine postojećeg zelenila koje se i dalje zadržavaju odvesti oborinskom kanalizacijskom mrežom do najbliže lokacije na kojoj je predviđena izgradnja upojnog bunara preko kojeg se ove otpadne vode ispuštaju u podzemlje.

#### Članak 21.

Trase svih kolektora (fekalnih i oborinskih) moraju se položiti na horizontalnoj udaljenosti od 2,0-3,0 m od vodovodne mreže. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m. Kanalizacijske cijevi moraju u pravilu 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 nadsloj 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 primijeniti 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 primijeniti profil 300 mm. Priključak vodolovnih grla na oborinsku kanalizacijsku mrežu treba biti od kanalizacijskih cijevi profila 200 mm.

#### Članak 22.

Do omogućavanja realizacije vlastitog sustava fekalne odvodnje kao dijela sustava fekalne odvodnje grada Zadra moguća je realizacija pojedinačnih objekata veličine do 10 ES sa prihvatom fekalnih otpadnih voda u vodonepropusnim sabirnim jamama i organizacijom prijevoza prikupljenih fekalija.

Za veće objekte neophodna je izgradnja vlastitih uređaja za biološko pročišćavanje fekalnih otpadnih voda adekvatnog stupnja uz higijenzaciju prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara na samoj parceli objekta.

Točan smještaj vodonepropusnih sabirnih jama ili bioloških pročišćivača na parcelama odrediti će tehnička dokumentacija građevina ( idejni i glavni projekti ). Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je zatražiti posebne tehničke uvjete, a na glavni projekt mora se ishoditi suglasnost od Hrvatskih voda, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova.

Nakon izgradnje javnog kanalizacijskog sustava na širem pripadajućem okolnom području grada svi gotovi manji tipski uređaji za biološko pročišćavanje fekalnih otpadnih voda odnosno sve septičke (sabirne) jame moraju se priključiti na javnu kanalizacijsku mrežu grada u svemu prema Odluci Gradskog vijeća Grada Zadra o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

### 3.4.3 Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže

#### Članak 23.

Kvalitetno Snabdijevanje električnom energijom objekata na planiranom području omogućit će se rekonstrukcijom postojeće trafostanice u zoni obuhvata.

Razvod i priključak objekata izvest će se preko Priključnih ormara podzemnim tipiziranim kabelima tipa XP00-A uz prethodno definiranje potrebne snage za svaki objekt kroz prethodnu elektroenergetsku suglasnost.

Elektroenergetsko rješenje za snabdijevanje električnom energijom kao i vanjska rasvjeta predmetnog plana u skladu je sa ishodnim tehničkim uvjetima HEP-a broj 4-14/6908/RI-ŽŠ od 02.08.2007 godine.

#### 3.4.3.1. Uvjeti gradnje mreže za javnu rasvjetu

#### Članak 24.

##### JAVNA RASVJETA

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 razdjelnih ormara koji su smješteni u neposrednoj blizini pripadajućih trafostanica. Priključak ormarića u stupovima javne rasvjete izvest će se kabelima tipa XP00-A  $4 \times 25\text{mm}^2$ . Duž trase niskonaponskih kabela, i kabela javne rasvjete položiti će se bakreno uže presjeka  $50\text{mm}^2$  te na njega spojiti svi priključni ormari i stupovi javne rasvjete.

### 3.4.4. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

#### Članak 25.

Za provedbu telekomunikacijske mreže na planiranom području potrebno je izgraditi distributivnu kanalizaciju izvedenu zdencima tipa D1 koji se međusobno spajaju sa PHD cijevima  $2 \times \phi 75\text{mm}$  i PHD cijevima  $2 \times \phi 50\text{mm}$ , te se spajaju na postojeći zdenac koji se nalazi uz ulicu Franje Franceva na sjevernom dijelu obuhvata kako je označeno u planu. Prije početka izvedbe potrebno je izvršiti premještanje dijela postojeće distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) na način kako je prikazano u grafičkom dijelu (izmještanje se predviđa na mjestu kružnog toka prometa). Osim toga potrebno je definirati točan broj priključaka, i odrediti koridore distributivne TK kanalizacije. Priključak predmetnih objekata izvest će se preko izvodnih ormara sa ugrađenim LSA-PLUS letvicama KRONE smještenim u ulazima u objekte uz prethodno zatražene tehničke uvjete i suglasnost HT-a. Postojeći telekomunikacijski stup, radi prenamjene prostora i predviđene gradnje potrebno je izmjestiti na drugu lokaciju.

## 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

## Članak 26.

U zoni obuhvata DPU-a potrebno je izraditi analizu i valorizaciju postojećeg zelenila te u skladu sa tim urediti slobodne dijelove parcela.

Nove površine zaštitnog i u krasnog zelenila riješiti kvalitetnim hortikulturnim rješenjima, u potrebom autohtonih biljnih vrsta.

Posebnu pažnju posvetiti analizi zelenila na površini Parka Novi Bokanjac, načinu obnove postojećeg zelenog fonda, dopunu novim, te u glavnom projektu uskladiti rješenje i položaj pojedinog sadržaja predviđenog ovim Planom kako bi se sačuvalo što više postojećih stabala. U tom smislu moguća su odstupanja od predloženog rješenja a u svrhu zaštite postojećeg zelenila.

## Članak 27.

Da bi došlo do pravilne realizacije ovog zahvata treba izraditi valjani projekt pejzažno-parkovne obrade koji će odrediti izvedbu, vrste sadnog materijala i način daljnjeg održavanja

Postojećih i novih zelenih površina.

Krajobrazno uređenje parcele je obavezni sastavni dio glavnog projekta. U okviru rješenja obavezno predvidjeti način zalijevanja zelenih površina.

## Članak 28.

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

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

## Članak 29.

U zoni obuhvata osim razvijene borove šume koju treba posebno valorizirati izradom odgovarajuće studije i maksimalno štiti ne postoje posebno vrijedne ili osjetljive cjeline i pojedinačne građevine.

U svrhu očuvanja postojeće šume moguća su manja odstupanja od rješenja i položaja prometnih koridora predviđenih ovim Planom.

## 6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

## Članak 30.

Provedbenim mjerama DPU zone komunalnih građevina i uređaja uz Ulicu Hrvatskog Sabora i Put Vrela u Zadru utvrđuju se osnovni graditeljski standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu točka 2.4. i tabelama 1 i 2. Korištenje prostora, prikaz etažnosti i visine građevine, te uvjeti i način gradnje nove infrastrukturne mreže u zoni obuhvata.

Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARC. BR.	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA	BRP m <sup>2</sup>	UREDSKI / OSTALI PROSTORI m <sup>2</sup>	POSLOVNI PROSTOR m <sup>2</sup>	PM	
1	0,665	1 upravna zgrada «Čistoće» POSLOVNA novogradnja	Po	270	/	/	/
			P	600	600	/	
			1.kat	600	600	/	
			2.kat	600	600	/	
			ΣP <sub>1</sub>	2070	1800	/	
2	0,6376	3 upravna zgrada «Šumarije» POSLOVNA novogradnja	Po	250	/	/	/
			P	828	828	/	
			1.kat	650	650	/	
			2.kat	350	350	/	
			ΣP <sub>2</sub>	2078	1828	/	
3	0,0585	7 ulazni paviljon u park POSLOVNA novogradnja	P	280	60	140	/
			ΣP <sub>7</sub>	280	60	140	/
4	0,0194	5 trafo stanica INFRASTRUKTURNA postojeće	P	/	/	/	/
			ΣP <sub>5</sub>	/	/	/	/
5/1	3,0632	/	/	/	/	28	

5/2	1,4802	/	/	/	/	/	/
5/3	0,1513	/	/	/	/	/	/
5/4	0,0483	/	/	/	/	/	/
$\Sigma P_{1-5/4}$	6,1189	/	/	4428	3688	140	95

**Uvjeti i način gradnje**

Planirane građevine koje se imaju izgraditi na temelju ovog detaljnog plana smiju se koristiti i uređivati samo prema planskim postavkama ovog plana i Prostornog plana grada Zadra.

U obuhvatu Plana nema posebnih građevina koje je potrebno štiti pa se ovim Planom neće ni definirati posebne mjere zaštite

Posebna zaštita odnosi se na zatečene površine kvalitetne borove šume koju je potrebno odgovarajućim studijama valorizirati i u skladu sa njima prilagoditi projektna rješenja glavnih projekata.

**Opći uvjeti gradnje**

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

Programski sadržaj plana ostvarit će se najvećim dijelom novom gradnjom, a rekonstrukcijom u slučaju postojeće trafostanice.

Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu koja se mora izgraditi u potpunosti, uključujući i pripadajući okoliš.

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

Dozvoljena visina građevina u zoni obuhvata je max Po+P+2, maksimalna visina vijenca je 11 m.

Vijenac zgrade je nazidak, atika ili ograda koja nadvisuje krovnu plohu završne etaže za najviše 1,0 m.

Međusobna udaljenost građevina iz ovog Prijedloga DPU-a planirana je 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 (nosive) izvodit će se u armiranom betonu, čeliku, opeci ili kamenu, te u kombinaciji ovih materijala. Kao završne obloge pročelja u pravilu treba upotrijebiti staklene i metalne elemente uz mogućnost upotrebe ostalih suvremenih materijala (keramika, kamen, lamelirane ploče i sl.).

U postupku projektiranja treba kreirati snažan i suvremen arhitektonski izraz.

U okviru ovog DPU-a nije preporučljivo primjenjivati stilska arhitektonska obilježja koja se nadahnjuju citiranjem oblika iz regionalnog tradicijskog okruženja (kosi krov, kupa kanalice i sl.) jer takav oblikovni jezik nije prikladan ni pojedinačnim dimenzijama volumena, niti planiranoj namjeni građevina. Poslovne zgrade bez obzira na njihovu visinu moraju imati ugrađena dizala kao mjeru sprječavanja stvaranja arhitektonskih barijera.

Pristup dizalima iz svih nivoa ne smije biti zapriječen arhitektonskim barijerama.

Vodovodna mreža i kanalizacijska mreža na prostoru ovog DPU-a moraju se izvesti prema priloženom grafičkom prilogu Plan vodovoda i odvodnje.

Prije projektiranja i izgradnje mora se utvrditi točan položaj svih postojećih komunalnih instalacija.

Za vrijeme izgradnje planirane kanalizacijske i vodovodne mreže zemljani i ostali građevinski radovi moraju se izvesti bez miniranja da se ne oštete već izgrađeni okolni objekti, te postojeća komunalna infrastruktura.

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

Vodovodne i kanalizacijske cijevi moraju se postaviti na pješčanu posteljicu na dnu rova minimalne debljine 10 cm, te zaštititi slojem od sitnozrnatog materijala granulacije 0-8 mm u visini od 30 cm iznad tjemena cijevi.

**7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI****Članak 31.**

U području obuhvata DPU-a ne postoje cjeline ili pojedinačni objekti koji bi zahtijevali posebne mjere zaštite.

## 8.MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 32.

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 priključci i ako nije uređen okoliš.

### Članak 33.

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

## 9.MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 34.

Ne predviđa se zagađenje okoliša kemijskim zračenjem ili štetnim plinovima.

Unutar zone obuhvata slobodne površine maksimalno ozeleniti, te ne dopustiti onečišćenje vode, zraka i tla.

Na svim većim otvorenim parkirališnim površinama moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje masnoća iz oborinskih voda, prije njihovog priključenja na planiranu sekundarnu oborinsku kanalizacijsku mrežu.

### Članak 35.

U projektnoj dokumentaciji moraju se predvidjeti odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih objekata ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica po vodnogospodarske interese.

Kanalizacijska mreža na području obuhvata ovog DPU-a mora biti izgrađena kao razdjelna i održavana tako da se isključi mogućnost zagađivanja okoline bilo razlijevanjem otpadnih voda po površini, bilo prodiranjem zagađenih voda u podzemlje.

Fekalne otpadne vode iz svih objekata s prostoru ovog DPU-a moraju se u konačnosti priključiti na budući javni kanalizacijski sustav grada.

Do izgradnje planirane fekalne kanalizacijske mreže na okolnom širem području grada fekalne otpadne vode na prostoru ovog DPU-a moraju se sakupljati i obraditi u gotovim manjim tipskim biološkim uređajima za pročišćavanje ovih otpadnih voda i to za svaki objekt pojedinačno. Alternativno rješenje je sakupljanje ovih otpadnih voda u zatvorenim vodonepropusnim sabirnim (septičkim) jamama također za svaki objekt pojedinačno. Septičke jame moraju biti bez ispusta i preljeva, a locirane na mjestima do kojih je moguć pristup autocisterne radi njihova pražnjenja.

Nakon izgradnje javnog kanalizacijskog sustava vlasnik odnosno korisnik gotovog manjeg tipskog biološkog uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda ili septičke jame mora izvršiti priključak na javnu kanalizacijsku mrežu grada u svemu prema Odluci Gradskog vijeća Grada Zadra o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

Prije svakog upojnog bunara preko kojeg se oborinske otpadne vode ispuštaju u podzemlje mora se ugraditi odgovarajući separator za izdvajanje taloga ulja i masti iz ovih otpadnih voda.

### Članak 36.

Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih predviđenih građevina mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.

Otpadne vode iz svih planiranih građevina i sa svih planiranih površina s područja obuhvata ovog DPU-a moraju se preko zasebne kanalizacijske mreže (fekalne i oborinske) priključiti na postojeće i novoplanirane glavne gradske kolektore.

### 9.1.Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### Članak 37.

Ovaj Plan predviđa rušenje svih postojećih građevina osim postojeće trafostanice. Trafostanica je Planom zadržana u prostoru i dopuštena je njena rekonstrukcija.

U području obuhvata Plana nema drugih građevina čija je namjena protivna planiranoj.

## III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## Članak 38.

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

Klasa: 350-01/07-01/246  
Ur.broj: 2198/01-1/2-08-12  
Zadar; 29. svibnja 2008.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK  
Zvonimir Vrančić dr.med, v.r.

Temeljem članka 28. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a u svezi s odredbom članka 325 st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07), članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 4/07-pročišćeni tekst), Suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje od 26. svibnja 2008. godine, Klasa: 353-02/08-04/177, Ur.broj: 531-06-08-3 AMT i Programa mjera za unapređenja stanja u prostoru Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 5/04 i 3/06), Gradsko vijeće Grada Zadra na 21. sjednici održanoj 29. svibnja 2008. godine, d o n o s i

## ODLUKA

## O donošenju

Detaljnog plana uređenja zone centralnih funkcija  
«KOD KOLODVORA» u Zadru

## I – OPĆE ODREDBE

## Članak 1.

Ovom odlukom donosi se Detaljni plan uređenja «Kod kolodvora» u Zadru (u daljnjem tekstu DPU).

## Članak 2.

Područje obuhvata DPU-a iznosi 11.830 m<sup>2</sup>, a ograničeno je slijedećim granicama:  
sa sjeverozapada osovina Ulice Ante Starčevića;  
sa sjeveroistoka osovina Ulice kralja Tvrtka;  
s jugoistoka jugoistočnim rubom č.z. 5843/1 k.o. Zadar do postojećeg teniskog igrališta;  
s jugozapada jugozapadnim rubom č.z.5865/1 i 5858 te cca sredinom č.z. 5855, 5853 i 5845/1 do postojećeg teniskog igrališta sve kako je označeno u kartografskom prikazu 1.

## Članak 3.

DPU koji se ovom Odlukom donosi, sastoji se od tekstualnog dijela plana i Grafičkog dijela plana na 14 nacрта sa slijedećim nazivima:

granice obuhvata	1:500
1.a prikaz vlasništva kat. čestica i novih građ. parcela	1:500
2. namjena površina	1:500
3a1 promet /prizemlje/	1:500
3a2 promet /podrum – 1/	1:500
3a3 promet /podrum – 2/	1:500
3a4 presjeci	1:500
3b opskrba vodom	1:500
3b1 plan opskrbe vodom – šire područje	1:1000
3c odvodnja otpadnih voda	1:500
3d telefonska mreža, elektroopskrba i javna rasvjeta	1:500
4. uvjeti korištenja	1:500
5. uvjeti gradnje	1:500

Elaborat DPU-a, koji je izradila «ARHITEKTONSKA RADIONICA MARUŠIĆ» d.o.o. iz Zadra, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Zadra sastavni je dio ove Odluke.