

# ZONA PARKA I CENTRALNIH FUNKCIJA "MARASKA-PARK" ZADAR

## DETALJNI PLAN UREDENJA

Naručitelj:  
GRAD 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.

<b>ZADARSKA ŽUPANIJA</b>		<b>GRAD ZADAR</b>	
<b>DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE PARKA I CENTRALNIH FUNKCIJA "MARASKA-PARK"</b>			
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:			
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:			
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU <i>(režimno glasilo):</i> GLASNIK GRADA ZADRA br. 5/D4 i 3/O8		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA <i>(režimno glasilo):</i> GLASNIK GRADA ZADRA br. 06/O8	
JAVNA RASPRAVA (datum objave) : 12. studeni 2007.		JAVNI UVID ODRŽAN: od 4. prosinca 2007. do 4. siječnja 2008.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	
		Nivesa Kozulić d.l.a.	
PRAVNA OSOBA (TIJELO KOJE JE IZRADILO PLAN):			
<b>"MARINAPROJEKT"d.o.o. ZADAR</b>			
PEČAT PRAVNE OSOBE / TIJELA KOJE JE IZRADILO PLAN:		ODGOVORNA OSOBA:	
		Nikola Bašić d.i.a.	
KOORDINATOR PLANA:		<b>Nikola Bašić d.i.a.</b>	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:		<b>Nikola Bašić d.i.a. Jelena Bašić d.i.a. Vjenceslav Butić el. teh. Branislav Brkić d.i.g.</b>	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:		PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	
		Zvonimir Vrančić dr. med.	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA:		PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:	
(ime, prezime i potpis)			

## sadržaj

### TEKSTUALNI DIO str.

#### I OBRAZLOŽENJE

##### 1. Polazišta

1.1.	Značaj, osjetljivost i posebnosti područja obuhvata	5
1.1.1.	Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	5
1.1.2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	7
1.1.2.1.	Prometna opremljenost	7
1.1.2.2.	Vodoopskrba	7
1.1.2.3.	Odvodnja	8
1.1.2.4.	Elektroopskrba	8
1.1.2.5.	Javna rasvjeta	8
1.1.2.6.	Telekomunikacije	8
1.1.3.	Obveze iz planova šireg područja	8
1.1.4.	Ocjena mogućnosti i ograničenje uređenja prostora	8

##### 2. Plan prostornog uređenja str.

2.1.	Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	9
2.2.	Detaljna namjena površina	13
2.2.1.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	15
2.3.	Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	18
2.3.1.	Promet	18
2.3.2.	Vodoopskrba	19
2.3.3.	Odvodnja	22
2.3.3.1.	Fekalne otpadne vode	22
2.3.3.2.	Oborinske otpadne vode	23
2.3.4.	Elektroopskrba	23
2.3.5.	Javna rasvjeta	24
2.3.6.	Telekomunikacije	25
2.3.7.	Skloništa	25
2.4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina	26
2.4.1.	Uvjeti i način gradnje	26
2.4.1.1.	Opći uvjeti gradnje	26
2.4.1.2.	Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama s opisom posebnih uvjeta građenja	27
2.4.1.3.	Vanjske površine	30
2.4.1.4.	Građevine	31
2.4.1.5.	Maritimna koncepcija	31
2.4.1.6.	Mjere zaštite od požara	32
2.4.1.7.	Promet	33
2.4.1.8.	Vodoopskrba	33
2.4.1.9.	Odvodnja otpadnih voda	33

2.4.2.	Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	34
2.5.	Spriječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	34

## OPĆE ODREDBE

### II ODREDBE ZA PROVODENJE

1.	Uvjeti određivanja namjene površina	str.
2.	Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina	36
2.1.	Veličina i oblik građevnih čestica	36
2.2.	Veličina i površina građevina	37
2.3.	Namjena građevina	39
2.4.	Smještaj građevina na građevnoj čestici	42
2.5.	Oblikovanje građevina	43
2.6.	Uređenje građevinskih čestica	43
3.	Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom	43
3.1.	Uvjet gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže	43
3.1.1.	Glavne ceste nadmjesnog značaja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)	43
3.1.2.	Pristupne unutrašnje ceste (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)	45
3.1.3.	Površine za javni prijevoz	45
3.1.4.	Javna parkirališta	45
3.3.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje telekomunikacijske mreže	46
3.3.1.	Telekomunikacije	46
3.4.	Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina	46
3.4.1.	Vodovod	46
3.4.2.	Odvodnja	47
3.4.3.	Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže	48
3.4.4.	Uvjeti gradnje javne rasvjete	49
4.	Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina	49
5.	Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina	49
6.	Uvjeti i način gradnje	50
7.	Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	53
8.	Mjere provedbe plana	53
9.	Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš	53
10.	Prijelazne i završne odredbe	54
Prilog 1	Prostorni prikazi DPU-a	

### III GRAFIČKI PRILOZI

LIST 1.	- Snimak postojećeg stanja s granicom obuhvata	MJ 1:1000
LIST 2.	- Detaljna namjena površina	MJ 1:1000
LIST 3.1.	- Plan prometa	MJ 1:1000
LIST 3.2.	- Plan vodoopskrbe i odvodnje	MJ 1:1000
LIST 3.3.	- Plan elektroopskrbe i telekomunikacije	MJ 1:1000

LIST 4.	- Shema protupožarnih puteva	MJ 1:1000
LIST 5.	- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površine	MJ 1:1000
LIST 6.	- Uvjeti gradnje	MJ 1:1000
LIST 6.a.	- Uvjeti gradnje – nivo garaža	MJ 1:1000
LIST 7.	- Plan parcelacije	MJ 1:1000

## 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 ograde marine Tankerkomerca i vile Andrović na istoku do uvale Maestral na zapadu, kopneni dio predviđen Prostornim Planom grada Zadra za izradu DPU-a, te park Maraska. DPU uključuje:

a) pomorsko javno dobro:

- obalni prostor od lukobrana *đige* do uvale Maestral

b) zaobalni prostor

- prostor tvornice Maraska

- prostor bivše tvornice tjestenina Jadranka

- perivoj Maraska

Površina obuhvata iznosi 15,35 ha, od čega kopneni dio iznosi 4,51 ha, a morski 10,84 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 IZGRAĐENE 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 obalu (Obala kneza Trpimira) s neartikuliranim profilom i maritimno neutvrđenim obalnim zidom,
- područje stihijskih nasipavanja s ostacima bivših kupališnih objekata i nove improvizirane ugostiteljske i kupališne namjene
- područje napuštene industrijske površine (Jadranka) u zaobalnom prostoru
- područje industrijske površine Maraska čija je dislokacija u tijeku
- 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, mandrač i uvali maestral, parkovne površine, 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 ovaj DPU predstavlja artificijelnu strukturu nastalu naknadnim 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 mandračke.

Obalna prometnica nije projektirana niti izvedena po prometnim standardima.

Najveći nedostatak Obale kneza Trpimira leži u činjenici da njezina trasa, takva kakva jest, nije u profilu artikulirana, niti prometno selekcionirana. Kolnik i pješački nogostup nalaze se u istom nivou, izdvojeni samo jedva uočljivom horizontalnom linijom. Obala kneza Trpimira je, 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. Obalni prostor lišen je bilo kakve urbane opreme, a rasvjeta je nedostatna i oblikovno neartikulirana. Izuzetak od ovog pravila jeste prostor Marex-a ( bivše kupalište Jadran) gdje je poduzetničkom inicijativom, neplanski "uređen" ugostiteljski i kupališni prostor u kojem (osim dobre volje) ne postoji ništa što bi zadovoljilo standarde koje zaslužuje jedan povijesno i kulturno afirmirani kupališni lokalitet.

### **PROSTOR TVORNICE MARASKA**

Tvornica Maraska jedna je od najpoznatijih robnih marki Zadra s dugogodišnjom tradicijom u proizvodnji alkoholnih i bezalkoholnih pića.

Proizvodni prostori koje je obitelj Luxardo utemeljila na ovoj lokaciji, u procesu su preseljenja i uvođenja novih tehnoloških procesa.

Na taj način, parcela Maraske čija je reprezentativna pročelna zgrada izgrađena po projektu L.Pivdorija, a koja predstavlja i jedini objekt u kompleksu koji se mora sačuvati, ulazi u proces sadržajne i urbane transformacije.

### **PROSTOR TVORNICE JADRANKA**

Prostor bivše tvornice tjestenina Jadranka nakon prestanka proizvodnje primio je u svoje zapuštene i neugledne zgrade različite uslužne ili proizvodne djelatnosti kao privremene funkcije do početka urbano-sadržajne transformacije, što će biti proces, bar u pogledu planiranja, sinkroniziran s onim u susjednoj Maraski.

Pritom treba istaknuti da u prostoru Jadranke ne postoji niti jedan vrijedan građevinski ili arhitektonski objekt koji bi se trebao zadržati. Ista ocjena odnosi se i na skromnu i neuglednu stambenu zgradu unutar Jadrankinog kompleksa.

Područje ovih dvaju tvornica predstavlja prostor velikog urbo-ekonomskog potencijala, iznimno značajnog za grad zbog povezivanja ulice M. Krleže s Obalom kneza Trpimira u pravcu *dige*.

### **PERIVOJ MARASKA**

Zapadno od tvornice Maraska nalazi se zapuštenu perivoj s bujnom ali i u velikoj mjeri degradiranom mediteranskom vegetacijom, dodatno devastiranom recentnom izgradnjom gradskog sustava odvodnje otpadnih voda.

Sagledavajući ovaj prostor integralno sa tvornicama Maraska i Jadranka, gradsko vijeće donijelo je odluku da se za ukupno područje pristupi izradi detaljnog plana uređenja ( Gradsko vijeće Grada Zadra - Program mjera za unapređenje stanja u prostoru 30. srpnja 2002. god. - Glasnik Grada Zadra 7/01).

### **GRADITELJSKO NASLJEĐE**

Iako ovim planom nisu obuhvaćeni prostori izvan javnog obalnog područja i pripadajućeg akvatorija, osim parcela opisanih napuštenih proizvodnih pogona ili onih koji su u postupku

dislokacije nužno je u opisu valorizirati graditeljsko nasljeđe koje je tijekom 20. stoljeća oblikovalo obalni prostor na potezu od marine Tankerkomerc do lučice Vitrenjak. Početkom 20 st. zapadni priobalni pojas (današnja Obala kneza Trpimira) do Puntamike bio je gradsko predgrađe prihvaćeno kao izletišta i odmorište. U sklopu razvoja grada i širenja na područje predgrađa postojala je ideja o uređenju zadarske rivijere koje bi se protezala od Mikulina Rta. do Petrčana uzduž uvala posuta prekrasnim hotelima i vilama sa divnom morskom panoramom ispred sebe. Kao posljedica takvog razmišljanja nastao je niz soliternih vila okruženih bogatim, uređenim zelenilom: Kuća Perlini (1095./6.), Vila Ida (1899.), Vila Andrović, Kuća Luxardo (1911.), Vila Tamino (1911.), Vila Žižka (1911./12.), Vila Cristo (1907. -1911.), Vila Tripalo ( 1907.), Vila Meichsner (1907.), Vilica Colombani (1907.) Vila E. Smiricha (1905), kuća Vlahov (1911./12.) i dr.

Povijesno gledano, svakako treba spomenuti *đigu* tj. stari gradski lukobran koji zatvara gradsku luku, te gradska kupališta na području Brodarice (ispred današnje zgrade Tankerkomerca i vile Tamino). Iako gradskih kupališta na Brodarici više nema, to može biti uporište za planiranje u budućnosti.

Od suvremenih zgrada na ovom prostoru značajna je zgrada Tankerkomerca, koja je osmišljena kao tip soliterne gradske palače, u skladu sa prostorom kojeg karakterizira rahlost izgradnje soliternog tipa.

## **1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST**

### **1.1.2.1. Prometna opremljenost**

Na području obuhvata ovog DPU-a glavnu prometnu ulogu imaju Ulica Obala kneza Trpimira i Ulica Miroslava Krleže.

Prema postojećoj zakonskoj regulativi (Zakon o javnim cestama i Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste) ove ulice imaju karakter javnih lokalnih cesta i to: Ulica Obala kneza Trpimira ima oznaku L 63053, a Ulica Miroslava Krleže ima oznaku L 63051.

Na dijelu Ulice Obala kneza Trpimira, od raskrižja s Ulicom Ivana Meštrovića do postojećeg kolnog ulaza u kompleks tvornice "Maraska" odvija se dvosmjernan promet vozila. Širina kolnika ovog dijela Ulice Obala kneza Trpimira je 8,00 m s uređenim obostranim nogostupima promjenjive širine i prostorom za okomito parkiranje vozila sa sjeveroistočne strane kolnika.

Na dijelu Ulice Obala kneza Trpimira, od postojećeg kolnog ulaza u kompleks tvornice "Maraska" prema raskrižju s Ulicom Vjekoslava Maštrovića i dalje do kraja obuhvata prema Uvali Maestrala, odvija se jednosmjernan promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok). Širina kolnika ovog dijela Ulice Obala kneza Trpimira je 7,00 m, bez uređenih nogostupa.

Ulicom Miroslava Krleže odvija se jednosmjernan promet vozila iz smjera centra grada (Poluotok) prema Puntamici. Širina kolnika ove ceste je 5,50 m s obostranim nogostupima promjenjive širine. Duž jugozapadne strane kolnika uzdužno se parkiraju vozila.

### **1.1.2.2. Vodoopskrba**

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

- u Ulici Miroslava Krleže cjevovod Ø 200 mm,
- u Ulici Ivana Meštrovića cjevovod Ø 100 mm,
- u Ulici Obala kneza Trpimira cjevovod Ø 80 mm, Ø 60 mm, Ø 50 mm i Ø 40 mm,
- u Ulici Vjekoslava Maštrovića cjevovod Ø 100 mm,
- ogranak DN 110 mm od cjevovoda Ø 200 mm Ulici Miroslava Krleže prema jugozapadu.

### **1.1.2.3. Odvodnja**



Na širem okolnom pripadajućem području ovog dijela grada u funkciji je javni razdjelni kanalizacijski sustav na koji su priključeni svi okolni postojeći objekti.

Najveći dio urbanih (fekalnih) otpadnih voda odvodi se na crpnu postaju "Brodarica II" iz koje se prepumpavaju na više položeni fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže. Manji dio ovih otpadnih voda odvodi se direktno na fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže. Urbane (fekalne) otpadne vode odvođe se dalje gravitacijski na crpnu postaju "Voštarnica I" u parku Vruljica iz koje se prepumpavaju na glavni gradski kolektor izgrađen u Ulici Dr. Franje Tuđmana.

Oborinske otpadne vode odvođe se zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do najbližeg obalnog ispusta. U funkciji su tri obalna ispusta: obalni ispust Ø 400 mm u produžetku Ulice Ivana Meštrovića duž zapadne strane Uvale Vruljica, obalni ispust Ø 300 mm u produžetku pješačke staze između zapadne strane kompleksa tvornice "Maraska" i parkovne površine, te obalni ispust profila 100I50 cm u produžetku Ulice Vjekoslava Maštrovića.

#### **1.1.2.4. Elektroopskrba**

Na planom predviđenom prostoru postoje izgrađeni elektroenergetski objekti (trafostanice, srednjenaponski podzemni kabeli): TS"JADRANKA" koja nije dostatna za snabdjevanje novoplaniranih objekata u predmetnom obuhvatu (DPU-a).

#### **1.1.2.5. Javna rasvjeta**

Postojeću rasvjetu unutar planiranog područja izvedenu kombinirano sa svjetiljkama ugrađenim na stupove i na pročeljima postojećih objekata ni u jednom segmentu nije moguće integrirati u plan. Gradske prometnice (obala Kneza Trpimira, i ulica Miroslava Krleže) koje omeđuju planirano područje također nemaju tehnički korektno riješenu cestovnu rasvjetu, međutim prema informacijama glavnim projektom cestovne rasvjete Puta Dikla obuhvaćena je i ulica Miroslava Krleže.

#### **1.1.2.6. Telekomunikacije**

Zona parka i centralnih funkcija "MARASKA-PARK" u gradu Zadru, nalazi se u pogledu telekomunikacijske infrastrukture na granici pokrivanja sljedećih komutacija i TK mreža: PM Borik, i PM Voštarnica. Osnovna trasa DTK proteže se duž ulice Miroslava Krleže, a na tom potezu se nalaze mrežni i svjetlovodni kabeli.

### **1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA**

Za ovo područje grada relevantne su odrednice GUP-a iz 1992 god. s Izmjenama i dopunama iz 1998. god, Prostornog plana uređenja Grada Zadra iz ožujka 2008., 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, zatomišljeni ili zaboravljeni potencijali obalnog područja koji bi mogli ponovo usmjeriti gradski život prema javnim litoralnim sadržajima namjenjenim kupanju, rekreaciji, šetnji, svemu onome čemu u fenomenu socijalne dokolice danas može pridonijeti komuniciranje s morem.

U ocijeni tog potencijala bitno je istaknuti da je obalni prostor o kojem je riječ i u prijašnjim vremenima služio sličnoj svrsi posebno kad se govori o gradskom kupalištu koje je egzistiralo na mjestu današnje lokacije Marex (kupalište "Jadran"). Uređeno prema tadašnjim kupališno-rekreacijskim standardima i ondašnjem stilu urbanog života s karakterističnom kupališnom arhitekturom s početka prošlog stoljeća, ta kupališta mogu biti inspirativno uporište za nostalgичnu (retro) interpretaciju gradskih kupališta u pažljivo dizajniranim litoralnim ambijentima suvremenog grada. To upućuje na zaključak da se novi poduhvati u uređenju ovog područja mogu smatrati njegovom prostornom rekvalifikacijom i sadržajnom reafirmacijom. 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 osim kupališno-rekreacijskog i dokoličarskog ambijentiranja 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.

## **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 cijelokupnog 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.

DPU obuhvaća u osnovi privatni prostor s uskim pojaskom javnog obalnog prostora. Iako nije prostor guste izgradnje, 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. Svi planirani sadržaji potpora su podizanju kvalitete urbanog života, urbane kulture, športa, rekreacije, zabave, što je ujedno komplementarni element turističke ponude grada u cjelini.

Povremena uspostava selektivnog režima u pristupu pojedinom sadržaju na obali, moći će se uspostaviti samo u vremenu pružanja posebnih usluga ( športske ili zabavne priredbe, treninzi ili organizirana rekreacija, sezonske kupališne usluge i sl.)

Komunikacijsku propusnost treba ostvariti i u poprečnom smjeru, između zaobalnog i obalnog područja, poglavito u području privatnih parcela napuštene industrije, od čega je smjer *điga – Krležina* ostvariv na području bivše tvornice Jadranka i Maraske.

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

Osmišljavanje obalnog pojasa ima presudno značenje u budućem razvitku grada i njegovog identiteta. Sadržajno i oblikovno uređenje obale važno je ne samo u urbanom smislu nego i u smislu podizanja nivoa turističke ponude. Novi urbani identitet obalnog pojasa snažan je marketinški impuls razvitku tercijarnih usluga za sve zahtjevniju turističku klijentelu. U tom smjeru, kao podršku novog razvojnog procesa, potrebno je prenamjeniti sadržajno i oblikovno osmisliti napuštene industrijske parcele

Najveći potencijal prostora je upravo Maraska sa mogućnošću razvoja hotelskog, poslovnog i stambenog sadržaja.

Osim koncentracije sadržaja uz obalu, zbog javnog karaktera prostora nužno je njegovo cirkuliranje tj. protočnost i dostupnost s osobitim naglaskom na dostupnosti po dubini. U skladu s tim, potrebno je ostvariti poprečnu vezu na lokalitetu Maraske.

Cilj DPU-a je razvijanje novog atraktivnog turističkog poteza, te usmjeravanje razvoja identiteta grada kroz aktiviranje novih javnih obalnih zona. Razvitak sadržaja komunalnog, plažnog, rekreacijskog, turističkog i ugostiteljskog karaktera podignuti će opći nivo kvalitete turističke ponude, reafirmirati urbani karakter primorskog grada i potaknuti nove razvojne procese.

Upravo zbog toga, kao temeljni cilj ovog DPU-a, u samom polazištu ističe se razvojni karakter cjelokupnog projekta.

To znači da su komercijalni sadržaji predviđeni u programskom dijelu ovog plana, bilo da se nalaze u zoni privatnog ili javnog prostora dovoljno ekonomsko atraktivni da izazovu poduzetnički interes za realizaciju sveukupnog projekta. Njegovo ostvarenje imati će nemjerljive posredne efekte na ukupan turistički i urbani razvitak grada.

Ovim DPU-om predviđeni su sljedeći sadržaji :

na pomorskom dijelu:

- izgradnja šetnice
- izgradnja maritimne zaštite postojeće ceste

- izgradnja novih građevina i uređenje u zoni gradskog kupališta "Jadran"
- uređenje obale

na kopnenom dijelu /zona centralnih funkcija/:

- rješenje prometa u području obuhvata
- rješenje parkirališta za potrebe stanara, hotela te djelomice i drugih korisnika
- izgradnja novih stambenih, poslovnih i hotelskih građevina
- zaštita i rekvalifikacija postojećeg perivoja i njegovo integriranje u novu urbanu situaciju
- zaštita vrijednog arhitektonskog nasljeđa (vile Luxardo) i njegovo uklapanje u novi sadržaj
- uređenje partera
- sadnja zelenila, stablašica

## ZONA TVORNICE MARASKA I JADRANKA

Valorizacijom građevina u ovoj zoni pokazalo se da izuzev vile Luxardo nema potrebe za zadržavanjem nikakve druge izgradnje. Studijom i analizom prostora pretpostavlja se potreba pojave tercijarnih usluga za novu turističku klijentelu.

Ovim planom predviđa se prenamjena bivše vile Luxardo u hotel, izgradnja novih građevina hotelskog, poslovnog i stambenog karaktera, te rješavanje stacionarnog prometa višetažnim podzemnim garažama.

U promišljanju prostora nastojalo se uskladiti novo sa nasljeđenim. Visinski, urbanistička kompozicija gradirana je sukladno nagibu terena, idući od Obale kneza Trpimira +1.30 m NV prema ulici Miroslava Krleže na sjevernom rubu obuhvata plana na +9.50 m NV. Visina izgradnje gradirana je od visine vijenca vile Luxardo do visine postojećih stambenih zgrada uz ulicu M. Krleže.

Izravnavanjem devijacije na dijelu Trpimirove obale, predvrt ispred "Maraske" je proširen i doveden u dimenziju proporcionalnu zgradi. Sveukupna urbana kompozicija podržava novi proboj na liniji *diga* – Krležina i nastoji ujednačiti mogućnost ostvarenja vizura iz novosagrađenih struktura na starogradsku jezgru i more.

- **objekt pod oznakom 1** – stambeno-poslovna zgrada čiji je visinski limit određen visinom izgradnje Po1+Po2+P+4+Pk pri čemu je završna etaža (Pk) reducirana za 40% u odnosu na karakterističnu, te povučene u odnosu na pročelje u pravilu prema uličnoj strani objekta. Arhitektonski ansambl čine četiri kuće L oblika međusobno povezane podzemnom garažom. Sljedeći visinsku kompoziciju ansambla proizašlu iz nagiba terena ( od +3.00 m NV uz južni rub parcele do +9.50 m NV uz sjeverni rub parcele) visina vijenca je gradirana: od 23.00 m NV prema parceli hotela, pa redom 24.00 m NV, 25.00 m NV do vijenca prema ulici M. Krleže čija visina ne prelazi 26.00 m NV. Kompozicija kuće svojim praznim međuprostorima snažno komunicira s perivojem "Maraska" na zapadnoj strani, te pješačkim platoom uz internu prometnicu uz istočnu stranu parcele. Osnovnu temu kompozicije čini pješački plato formiran uz internu prometnicu. Svojim usmjerenjem i koncentracijom poslovnih prostora u prizemlju zgrade on jasno podržava novi proboj na liniji *diga* – Krležina. Uz zapadnu stranu ansambl se terasasto spušta prema perivoju "Maraska" formirajući nove parkovne površine između volumena te se na taj način organski povezuje sa perivojom. To će biti poticaj da se zapušteni perivoj obnovi, preuredi i na adekvatan način urbano opremi. Stacionarni promet rješen je unutar dvije etaže podzemnog garažnog prostora ispod pješačkog platoa, koji je djelomično nastao iskorištavanjem prirodnog nagiba parcele.
- **objekt pod oznakom 2** – stambeni niz i garaža čiji je visinski limit određen visinom izgradnje Po1+Po2+P+2. Visina vijenca ne prelazi +16.00 m NV. Stacionarni promet za nizove rješen je u sklopu parcele i pojedinačnih garaža u prizemlju jedinica niza, dok su dvije etaže podzemne garaže u služnosti hotela i drugih korisnika.

- **objekt pod oznakom 3** – hotel - postojeća izgradnja tj. vila Luxardo koja se zadržava u svojim prvotnim gabaritima i prenamjenjuje u hotel. Katnost objekta je P+3, dok je visina vijenca + 19.40 m NV.
- **objekt pod oznakom 4** – hotel - nova izgradnja uz postojeću tj. vilu Luxardo. Nova izgradnja obogaćuje sadržaj i nadopunjuje kapacitet postojeće zgrade. Katnost objekta je Po+P+4. Visina vijenca i sljemena ne smije preći visinu + 23.15 m NV odnosno visinu nižeg sljemena vile Luxardo. Izuzetak je visina vijenca na zapadnoj strani uz perivoj koja ne smije preći + 19.40 m NV tj. postojeću visinu vijenca vile Luxardo jer se na toj strani nadovezuje na njega.
- **objekt pod oznakom 5** – stambeno-poslovna zgrada čiji je visinski limit određen visinom izgradnje Po+P+4+Pk, s time da visina vijenca ne prelazi +16.50 m NV. Etaža 4 je reducirana za 35 % u odnosu na karakterističnu uz uvjet da ne smije preći konturu pročelja karakteristične etaže. Kao visina vijenca računa se visina ograde koja nadvisuje treću etažu
- . Završna etaža (Pk) je reducirana za 60 % u odnosu na karakterističnu i povučena u odnosu na pročelje. Na parceli bivše tvornice tjestenina Jadranka predviđa se izgradnja urbane palače s pretežito stambenim sadržajima. Predviđa se najviši stambeni standard u zgradi individualizirane arhitektonske forme čije je uporište iznađeno u morfološkom obrascu okolne soliterne i reprezentativne arhitekture. Potkovičasti oblik zgrade omogućuje pogled svih stambenih jedinica na jedinstvene vizure zadarskog zapada i povjesni Poluotok. Zgrada uvlači kompoziciju naglašavajući smjer *điga* – Krležina na način da linija pročelja kreće od uličnog pročelje ogradnog zida vile Andrović te se uvlači prema unutra. U prizemlju objekta se predviđaju poslovni prostori namjenjeni potrebama stanara. Stacionarni promet riješen je unutar podzemnog garažnog prostora djelomično nastalog iskorištavanjem prirodnog nagiba parcele.

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

## LUKOBARAN - *ĐIGA*

- **oznaka 6-** u sklopu plana predviđa se sanacija i uređenje lukobrana *đige*. Sa strane školjere predviđa se obogaćenje profila lukobrana dodavanjem lagane lebdeće strukture kojom se otvaraju vizure prema moru. Struktura postaje nova šetnica nad morem i novo mjesto za boravak sportskih ribolovaca.

## KUPALIŠTE HOTELA

Bogatstvom sadržaja uz more diže se nivo ponude hotela. Objekti pod oznakom 7 i 8 su u služnosti hotela. **Objekt pod oznakom 7** ispred hotela Luxardo povezuje se podzemnim pasažom (**objekt pod oznakom 8**) i postaje kupalište hotela sa pratećim sadržajima i atrakcijama na vodi. Visinski limit određen visinom izgradnje P, netto visina unutrašnjih prostora u pravilu ne smije prelaziti 3 m. Za svako eventualno probijanje visine motivirano razlozima arhitektonskog oblikovanja potrebno je ishoditi suglasnost Konzervatorskog odjela u Zadru.

## KUPALIŠTE JADRAN

Uzimajući u obzir smjer protezanja nove šetnice duž uvala Dražanica i Maestral (predviđene prostorno-programskom studijom) i frekvenciju pojavljivanja sadržaja uz nju, proizlazi zaključak da je nasip bivšeg gradskog kupališta "Jadran" idealno mjesto za smještaj još jednog otvorenog gradskog kupališta s pratećim sadržajima.

Negativni aspekt lokaliteta je izloženost uvale Maestral vjetru i valovima jugozapadnog smjera, nedostatak kopnenog prostora i relativno mala dubina mora.

Zbog utjecaja vjetra i valova bilo je potrebno oblikovati odgovarajuću zaštitu od nepovoljnih maritimnih utjecaja, čime se ostvaruju preduvjeti za smještaj nautičkih vezova u uvali Maestral (nadovezuje se na prostorno-programsku studiju). Zbog nedostatka kopnenog prostora za smještaj novih sadržaja i stacionarnog prometa, nasipa se dio obale, a ostali se sadržaji smještaju na sojeničke strukture iznad mora u okviru kojih je rješena i zaštita od nepovoljnih maritimnih utjecaja.

Arhitektonsko oblikovanje treba stvoriti ambijent odmora i razonode, podižući kvalitet pozadinskog stanovanja i nivo turističke ponude. Maritimna zaštita postaje promenade tijekom cijele godine, a ljeti kupališna površina (**oznaka 9**). U zoni između lukobrana i novoformirane obale ritmički se izmjenjuju sadržaji na sojeničkim strukturama (**oznaka 12**) i ograđene vodene površine koje dobivaju različite atraktivne sadržaje. Osebjuna ritmizirana struktura nad morem izvedena je iz načina gradnje starih gradskih kupališta na tom potezu. Ograđeno more postaje bazen za skokove i vodene atrakcije sa gledalištem, bazen za vaterpolo i bazen za plivanje. Između vodenih površina javljaju se prateći sadržaji plaže, ugostiteljski objekti i whirlpooli. Visinski limit određen visinom izgradnje P u odnosu na noseću platformu, netto visina unutrašnjih prostora u pravilu ne smije prelaziti 3 m. Za svako eventualno probijanje visine motivirano razlozima arhitektonskog oblikovanja potrebno je ishoditi suglasnost Konzervatorskog odjela u Zadru. Zbog snažnijeg prožimanja unutarnjeg i vanjskog prostora prateći sadržaji su smješteni u transparentne strukture prožete terasama, prolazima i aktivnim krovnim površinama. Visinsko gradiranje sadržaja otvara treću dimenziju prostora i mogućnost šireg panoramskog doživljaja, kao i vizualnu komunikaciju s ograđenim dijelovima akvatorija, namjenjenog športu i rekreaciji na vodi. Zbog ostvarenja rahlosti izgradnje površina ispod krovne platforme ne smije biti izgrađena više od 50%.

Nasuti dio se oblikuje kao parkovna površina sa pješačkim stazama (**oznaka 11**) i dužobalnom šetnicom. Stacionarni promet organiziran je unutar podzemne garaže (**objekt pod oznakom 10**). Krov garaže je djelomično ozelenjen a djelomično prekriven športskim igralištima. Zeleni krov garaže se mjestimično nabire i formira prizemnu etažu u sklopu kojeg su rješene sanitarije i garderobe kupališta (**objekt pod oznakom 13**).

## PERIVOJ MARASKA

**oznaka 14** – zbog novoformiranog sadržaja na susjednoj parceli nekadašnje tvornice Maraska detaljni plan uređenja predviđa ukidanje postojećeg dijagonale staze koja gubi dominaciju smjera, te njezino izmještanje uz istočni rub perivoja. Perivoj je potrebno obnoviti, preurediti i urbano opremiti na način da zadrži svoj kontemplativni karakter.

### 2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

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 u svemu prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina (List br. 2), područje obuhvata podjeljeno je na sljedeće namjene

<b>M1</b>	<b>MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA</b>
<b>T1</b>	<b>UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL</b>
<b>Z1</b>	<b>JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK</b>

- Z1**                    **ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - KUPALIŠTE**
- P-1**                   **ZONA REKONSTRUIRANJA JAVNIH PROMETNICA**
- P-2**                   **ZONA INTERNIH PROMETNICA**

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

tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA		GBP m <sup>2</sup>	STAMBENIH PROSTORA m <sup>2</sup>	BR.STAMB.JED. / HOTEL. SOBA	STANOVNICI /GOSTI	ZAPOSLENICI	POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup>	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.	
<b>1</b>	1.3288	1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA		Po 1.	7500.0	/	/	/	/	167	/	/	
				Po 2.	6687.6	/	/	/	/	135	/	/	
				P	4649.2	2096.3	16	44	40	2552.9	/	/	/
				1.KAT	3784.7	3784.7	28	80	/	/	/	/	
				2. KAT	3410.9	3410.9	22	72	/	/	/	/	
				3. KAT	3035.4	3035.4	22	65	/	/	/	/	
				4. KAT	2661.0	2661.0	18	56	/	/	/	/	
				NADGRADNJA	1490.0	1490.0	7	34	/	/	/	/	
		<b>ΣP</b>	<b>33218.8</b>	<b>16478.3</b>	<b>113</b>	<b>351</b>	<b>40</b>	<b>2552.9</b>	<b>302</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		
<b>2</b>	0.1495	PROMETNA POVRŠINA /interni put		/	/	/	/	/	/	/	/		
<b>3</b>	0.4233	2 STAMBENI NIZ I GARAŽA		Po 1.	2495.1	/	/	/	/	83	/	/	
				Po 2.	2495.1	/	/	/	/	78	/	/	
				P	1377.7	720.6	8	35	14	657.1	8	8	/
				1.KAT	1256.3	691.4				564.9	/	/	
				2. KAT	1256.3	1256.4				/	/	/	
				<b>ΣP</b>	<b>8880.5</b>	<b>2668.4</b>				<b>8</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>1222.0</b>
<b>4</b>	0.3226	3 HOTEL POSTOJEĆA IZGRADNJA		P	983.2	/	/	/	/	/	/	/	
				1. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/	
				2. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/	
				3. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/	
				<b>ΣP</b>	<b>3932.8</b>	<b>/</b>	<b>51</b>	<b>102</b>	30	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
		4 HOTEL NOVA IZGRADNJA		Po	1265.3	/	/	/		/	/	/	
				P	1109.4	/	/	/		/	/	/	
				1.KAT	704.6	/	11	23		/	/	/	
				2. KAT	704.6	/	11	23		/	/	/	
				3. KAT	704.6	/	11	23		/	/	/	
		4. KAT	628.8	/	11	23	/	/		/			
		<b>ΣP</b>	<b>5117.3</b>	<b>/</b>	<b>44</b>	<b>92</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>			
<b>ΣP</b>	<b>9050.1</b>	<b>/</b>	<b>95</b>	<b>194</b>	<b>30</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>				
<b>5</b>	0.3675	5 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA		Po	2250.5	/	/	/	16	71	/	5	
				P	1045.3	/	/	/	1045.3	/	/	/	
				1.KAT	1119.7	1119.7	8	32	/	/	/		
				2. KAT	1119.7	1119.7	8	32	/	/	/		
				3. KAT	1119.7	1119.7	8	32	/	/	/		
				NADGRADNJA 1.	685.5	685.5	4	20	/	/	/		
				NADGRADNJA 2.	422.3	422.3			/	/	/		
				<b>ΣP</b>	<b>7762.7</b>	<b>4466.9</b>	<b>28</b>	<b>116</b>	<b>16</b>	<b>1045.3</b>	<b>71</b>	<b>/</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	0.8637	PROMETNA POVRŠINA		/	/	/	/	/	/	/	<b>14</b>		
<b>7</b>	11.0177	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE	KUPALIŠTE HOTELA	P	397.4	/	/	50	6	432.1	/	/	
				<b>ΣP</b>	<b>397.4</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>50</b>	<b>432.1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
			PODZEMNA GARAŽA	Po	2831.1	/	/	200	2	/	101	/	/
				<b>ΣP</b>	<b>2831.1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>101</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
			SANITARIJE KUPALIŠTA	P	491.2	/	/	/	4	/	/	/	/
				<b>ΣP</b>	<b>491.2</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
			KUPALIŠNI OBJEKTI	P	1793.5	/	/	/	18	1793.5	/	/	/
				<b>ΣP</b>	<b>1793.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>200</b>	<b>18</b>	<b>1793.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>ΣP</b>	<b>5513.2</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>250</b>	<b>30</b>	<b>1835.6</b>	<b>101</b>	<b>/</b>	<b>/</b>			
<b>8</b>	0.8776	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK		/	/	/	/	/	/	/	/		
<b>Σ1-8</b>	<b>15.35</b>			<b>64426</b>	<b>23613.6</b>	<b>244</b>	<b>946</b>	<b>130</b>	<b>6655.8</b>	<b>643</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	

\* pojedinačne vrijednosti izražene u ovim tablicama mogu se u procesu razrade povećati za + 10 % s time da sveukupne vrijednosti ne mogu biti prekoračene za više od 5 %



$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površina gr. č stamb. građ.}} = \frac{946}{(1 + 3 + 5)} = \frac{946}{2.12} = 446.2$$

ukupna neto

$$G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površina gr. č za stamb. građ. i prat. st. funkcije}} = \frac{946}{(1 + 2 + 3 + 5 + 6 + 7 + 8)} = \frac{946}{15.03} = 62.9$$

(ulice, parkirališta, zelenepovršine i dj. igrališta)

$$G_{nst} = \frac{\text{odnos broja stanovnika}}{\text{površina obuhvata plana}} = \frac{946}{15.35} = 61.6 \text{ st/ha}$$

Tabela 2. Tabela prikaz etažnosti i visine objekta

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=71, PM=96, spremišta, stubišta sa liftovima Podrum kota +3.00mNV; garaža GPM=57, PM=78, spremišta, stubišta sa liftovima Prizemlje kota od +4.00 mNV na južnoj do +9.00 mNV na sj. strani parcele ;stanovi, poslovni prostori 1,2,3,4kat, Pk; stanovi	Po1+Po2+P+4+Pk	+23.00 mNV +24.00 mNV +25.00 mNV +26.00 mNV	+26.30 mNV +27.30 mNV +28.30 mNV +29.30 mNV
2	STAMBENI NIZ I GARAŽA Podrum kota +0.00mNV; garaža PM=83 Podrum kota +3.00mNV; garaža PM=78 Prizemlje kota od +6.00 mNV; garaže GM=8, poslovni prostori 1,2 kat; stanovi	Po1+Po2+P+2	+16.00 mNV	+16.00 mNV
3	HOTEL-POSTOJEĆA IZGRADNJA Prizemlje kota od +2.00 mNV; repcija, bar, restoran, wellness, kuhinja, spremišta, kongresna dvorane 1 kat; bar, kongresne dvorane, tehnika, sobe 2,3 kat; sobe	P+3	postojeće	postojeće
4	HOTEL-NOVA IZGRADNJA Podrum kota -2.00mNV; spremišta, wellness, sauna Prizemlje kota od +2.00 mNV; repcija, bar, restoran, wellness, kuhinja, spremišta, kongresna dvorane 1 kat; bar, kongresne dvorane, tehnika, sobe 2,3,4 kat; sobe	Po+P+4	+23.15 mNV  +19.40 mNV ( na zapadnoj strani-to je visina postojećeg vijenca vile Luxardo)	+23.15 mNV
5	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota -1.50mNV; garaža GPM=71 Prizemlje kota od +1.50 do +3.00 mNV; poslovni prostori 1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi	Po+4+Pk	+16.50 mNV	+21.90 mNV
7	KUPALIŠTE HOTELA Prizemlje kota od +1.30 mNV; ugostiteljstvo, sanitarije, garderoba, trijem	P	-	-
10	PODZEMNA GARAŽA Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101	Po	-	-
12	KUPALIŠNI OBJEKTI	P	-	-

	Prizemlje kota od +1.30 mNV; ugostiteljstvo, trijem			
13	SANITARIJE KUPALIŠTA Prizemlje kota od +1.30 mNV; sanitarije, garderoba	P	+4.30 mNV	+4.30 mNV

### **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 zadržavaju: Ulica Obala kneza Trpimira i Ulica Miroslava Krleže.

Ulica Obala kneza Trpimira ima karakter javne lokalne ceste L 63053 i ulazi u sastav glavne prometne mreže grada.

Dio ove ceste, na dijelu od kraja granice obuhvata prema Uvali Maestrala do raskrižja s Ulicom Vjekoslava Maštrovića i dalje do raskrižja s glavnom unutrašnjom pristupnom prometnicom planiranom u smjeru sjeveroistok - jugozapad, predviđen je za jednosmjernan promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok). Za ovu dionicu Ulice Obala kneza Trpimira na obuhvatu ovog DPU-a planirani su: poprečni profil (1-1) ukupne širine 11,60 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama, te poprečni profil (2-2) ukupne širine 14,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m i nogostupa širine 2,40 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama. Odabrana širina kolnika omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremenu mogućnost uzdužnog parkiranja vozila. Duž cijele ove dionice mora se uspostaviti režim prometa za zonu u kojoj je ograničena dopuštena brzina, 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".

Dio ove ceste, na dijelu od raskrižja s glavnom unutrašnjom pristupnom prometnicom planiranom u smjeru sjeveroistok - jugozapad do raskrižja s Ulicom Ivana Meštrovića, predviđen je za odvijanje dvosmjernog prometa vozila. Za ovu dionicu Ulice Obala kneza Trpimira na obuhvatu ovog DPU-a planiran je poprečni profil (3-3) ukupne širine 18,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze s jugozapadne strane kolnika širine 3,00 m i od prostora za okomito parkiranje vozila širine 5,50 m i nogostupa širine 3,00 m sa sjeveroistočne strane kolnika.

Ulica Miroslava Krleže ima karakter javne lokalne ceste L 63051, a predviđena je za odvijanje jednosmjernog prometa vozila iz smjera centra grada (Poluotok) prema Puntamici. Na predmetnom dijelu obuhvata ovog DPU-a odabran je poprečni profil (7-7) koji se sastoji od kolnika širine 5,50 m čime se omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremeno uzdužno parkiranje vozila, od nogostupa širine 2,00 m i zelenog pojasa širine 2,00 m s jugozapadne strane kolnika i od nogostupa sa sjeveroistočne strane kolnika promjenjive širine 2,00 – 3,50 m.

### 2.3.1.2. Unutrašnje pristupne prometnice

Unutrašnja prometna mreža na području obuhvata ovog DPU-a riješena je tako da se omogući kolni pristup do svih postojećih i novoplaniranih prostornih sadržaja, a uvjetovana je već postojećom izgrađenom prometnom mrežom na okolnom prostoru ovog dijela grada.

Ulogu glavne unutrašnje prometnice ima nova cesta koja se priključuje na jugozapadu na Ulicu Obala kneza Trpimira i na sjeveroistoku na Ulicu Miroslava Krleže. Za istu je odabran poprečni profil (4-4) koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m, od nogostupa sa zapadne strane širine 2,00 m i od nogostupa s istočne strane širine 1,50 m.

Za unutrašnju pristupnu prometnicu između objekta stambeno-poslovne zgrade Jadranka i objekta stambenog niza – garaža odabrani su: poprečni profil (5-5) ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 5,00 m, od prostora za uzdužno parkiranje vozila širine 2,00 m i nogostupa širine 3,50 m s jugozapadne i od nogostupa širine 1,50 m sa sjeveroistočne strane, te poprečni profil (6-6) ukupne širine 8,00 m koji se sastoji od kolnika širine 5,00 m i od obostranih nogostupa širine 1,50.

Ostale unutrašnje prometnice unutar obuhvata ovog DPU-a imaju kolnik širine uglavnom 6,00 m.

Za horizontalne krivine cestovne mreže unutar obuhvata ovog DPU-a odabrani su radijusi  $R=30,0 - 500,0$  m. Na raskrižjima su primjenjeni radijusi ruba kolnika  $R=6,0$  m -  $10,0$  m.

### 2.3.1.3. Javni promet

Javni gradski promet odvija se Ulicom Miroslava Krleže iz smjera centra grada prema Puntamici i Ulicom Obala kneza Trpimira iz smjera Puntamike prema centru grada.

Na samom području obuhvata ovog DPU-a nisu predviđena autobusna stajališta za javni gradski promet.

### 2.3.1.4. Stacionarni promet

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

Planirano je ukupno 670 parkirališnih mjesta i to: 643 parkirališna mjesta u zatvorenim površinama (parkirališna mjesta i garaže) i 27 parkirališnih mjesta na otvorenim površinama.

Raspored parkirališnih mjesta prikazan je u sljedećoj tabeli:

OBJEKT	OTVORENE POVRŠINE PM	ZATVORENE POVRŠINE PM	UKUPNO PM+GM
stambeno-poslovna zgrada Maraska		302	302
stambeni niz i garaža	8	169	177
stambeno-poslovna zgrada Jadranka	19	71	90
kupalište Maraska		101	101
SVEUKUPNO	27	643	670

Odabrane dimenzije parkirališnih mjesta za okomito parkiranje vozila su  $5,00 \times 2,50$  m, a za uzdužno parkiranje vozila  $5,50 \times 2,00$  m.

## 2.3.2. VODOOPSKRBA

Određivanje utroška vode:

Obzirom na planirane prostorne sadržaje na području obuhvata ovog DPU-a odabrana je sljedeća specifična potrošnja vode:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - hotel                     | $q_{sp}=500$ l/gostu/dan,      |
| - stambeno-poslovni objekti | $q_{sp}=200$ l/stanovniku/dan, |
| - zaposlenici               | $q_{sp}=20$ l/osobi/dan,       |
| - kupači                    | $q_{sp}=20$ l/osobi/dan.       |

Na osnovi odabranih količina specifične potrošnje vode proračunate su sljedeće potrebe za vodom u danu maksimalne potrošnje za konačnu fazu izgradnje svih prostornih sadržaja:

Vrsta potrošnje	Broj korisnika	Specifična potrošnja $q_{sp}$	$q_{sr}=q_{max. dn.}$ (l/dan)	$q_{max. sat}$ (l/s)
Hotelski gosti	194	500	97.000 (1,12 l/s)	1,79
Stanovnici	502	200	100.400 (1,16 l/s)	1,86
Zaposlenici	130	20	2.600 (0,03 l/s)	0,05
Kupači	250	20	5.000 (0,06)	0,09
<b>Ukupno</b>			<b>205.000</b> <b>(2,37 l/s)</b>	<b>3,79</b>

Maksimalna satna količina vode izračunata 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,

$K_{max. sat} = 1,60$  -koeficijent neravnomjernosti maksimalne satne potrošnje.

Proračunate količine vode su:

$$q_{max. dnevno} = q_{sr} = 205.000 / 86.400 = 2,37 \text{ l/s}$$

$$q_{max. sat} = 2,37 \times 1,60 = 3,79 \text{ l/s}$$

Komunalne potrebe i polijevanje (20%  $q_{max. dnevno}$ )

$$0,20 \times 2,37 = 0,47 \text{ l/s}$$

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

$$0,10 \times 2,37 = 0,24 \text{ l/s}$$

Za protupožarnu zaštitu mora se osigurati najmanja količina vode po jednom požaru od:

$$q_{pož} = 10,00 \text{ l/s.}$$

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

$$Q_{uk} = 3,79 + 0,47 + 0,24 + 10,00 = 14,50 \text{ l/s}$$

### Hidraulički proračun

Razdioba potrošnje izvršena je po svim čvorovima u kojima se razvodni priključni cjevovodi za pojedine građevine priključuju na osnovnu javnu uličnu mrežu.

GRAĐEVINA	Broj korisnika	Potrošnja l/s	Ukupna potrošnja l/s	Čvor	Kota terena (m.m.m.)
1A stambeno-poslovna	125 stanovnika 10 zaposlenika	0,550 0,004	0,554	2	9,00
1B stambeno-poslovna	97 stanovnika 10 zaposlenika	0,426 0,004	0,430	3	6,80
1C stambeno-poslovna	71 stanovnika 10 zaposlenika	0,312 0,004	0,316	4	5,90
1D stambeno-poslovna	58 stanovnika 10 zaposlenika	0,255 0,004	0,259	7	3,00
2 stambeni niz i garaža	35 stanovnika 14 zaposlenika	0,154 0,006	0,160	10	6,00
3 hotel	102 gosta 15 zaposlenika	1,121 0,006	1,127	11	1,60
4 hotel	92 gosta 15 zaposlenika	1,012 0,006	1,018	8	2,50
5 stambeno-poslovna	116 stanovnika 16 zaposlenika	0,510 0,007	0,517	9	3,20
7 kupalište hotela	6 zaposlenika 50 kupaća	0,003 0,022	0,025	6	1,50
12 kupališni objekti	24 zaposlenika 200 kupaća	0,011 0,088	0,099	13	1,40
<b>UKUPNO</b>			<b>4,50</b>		

**Proračun vodovodne mreže za maksimalnu satnu potrošnju i požarni protok od 10,00 l/s.**

ČVOR	Potrošnja (l/s)	Kota terena (m.n.m.)	Kota piezometarske linije (m.n.m.)		Tlak (m.v.s.)	
			Za potrošnju	Za potrošnju i požar 10 l/s u čvoru	Za potrošnju	Za potrošnju i požar 10 l/s u čvoru
1	0	9,0	56,64	54,58	47,64	45,58
2	0,554	9,0	56,57	54,17	47,57	45,17
3	0,430	6,9	56,36	53,00	49,56	46,20
4	0,316	5,8	56,30	52,68	50,50	46,88
5	0	3,0	56,21	52,33	53,21	49,33
6	0,025	1,5	56,18	51,91	54,68	50,41
7	0,259	3,0	56,20	51,75	53,20	48,75
8	1,018	3,0	56,18	50,72	53,18	47,72
9	0,517	3,2	56,17	49,52	52,97	46,32
10	0,160	6,0	56,57	52,61	50,57	46,61
11	1,127	1,6	56,11	51,56	54,51	49,96
12	0	1,5	56,10	48,32	54,60	46,82
13	0,099	1,4	56,05	46,13	54,65	44,73
<b>Ukupno:</b>	<b>4,505</b>					

**Napomene:** Koeficijent apsolutne hrapavosti svih cijevi planske mreže uzet je s  $k=0,25$  mm.

Računski profil jugoistočnog dijela postojećeg obalnog L.J. cjevovoda je 80 mm iako se planom predviđa zamjena cjevovodom profila 100 mm.

Takvim proračunom smo na starni sigurnosti.

#### Planirana vodovodna mreža

Obzirom na planiranu cestovnu mrežu, raspored građevina i postojeću vodovodnu mrežu vodoopskrba unutar obuhvata ovog DPU-a rješava se preko ovih glavnih cjevovoda koji čine osnovnu uličnu vodovodnu mrežu:

- postojećeg cjevovoda  $\varnothing$  200 mm izgrađenog u koridoru Ulice Miroslava Krleže,
  - postojećeg cjevovoda ( $\varnothing$  80 mm,  $\varnothing$  60 mm i  $\varnothing$  50 mm) u Ulici Obala kneza Trpimira kojeg treba rekonstruirati na  $\varnothing$  100 mm duž cijelog obuhvata,
  - novog cjevovoda  $\varnothing$  125 mm koji je planiran u koridoru nove pješačke staze na sjeverozapadnom dijelu obuhvata, a koji se priključuje na jugozapadu na postojeći cjevovod u Ulici Obala kneza Trpimira i na sjeveroistoku na postojeći cjevovod u Ulici Miroslava Krleže.
- U skladu s Dopisom „Vodovod-a“ d.o.o. Zadar, broj:4463/1-1/VM, od 07.01.2008. godine zadržava se postojeći razvodni PVC cjevovod DN 110 mm koji služi za priključke jugozapadnog krila postojeće zgrade u Ulici Miroslava Krleže. Preko produžetka ovog cjevovoda rješava se vodoopskrba građevine 2 (stambeni niz i garaža).

Vodoopskrba građevine 1D (stambeno-poslovna), građevine 4 (hotel) i građevine (stambeno-poslovna) rješava se preko internog cjevovoda  $\varnothing$  100 mm koji se na sjeverozapadu priključuje na novi cjevovod  $\varnothing$  125 mm.

Na taj način omogućavaju se vodovodni priključci i kvalitetna vodoopskrba za sve planirane građevine.

Trase vodovodnih cjevovoda predviđene su uglavnom u koridoru nogostupa, pješačke staze, ili zelene površine. Razvodni cjevovodi priključaka u pravilu prate konture objekata (zgrada) kako bi se mogla izvesti priključna okna ispred svakog ulaza.

U skladu s postojećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara za potrebu protupožarne zaštite predviđeni su nadzemni hidranti, odnosno gdje to nije moguće i podzemni hidranti, na međusobnom razmaku do 150 m. Prema ovom Pravilniku mjerodavni tlak u vanjskoj hidrantskoj mreži ne smije biti niži od 2,5 bara.

Prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) prije izgradnje cjelokupne osnovne ulične vodovodne mreže unutar obuhvata ovog DPU-a, ili pojedinih dionica iste, kao i za razvodne vodove za priključke pojedinih građevina na osnovnu uličnu mrežu treba ishoditi lokacijsku dozvolu i potvrdu glavnog projekta, za što treba izraditi posebnu projektnu dokumentaciju: idejni projekt i glavni projekt. U ovoj projektnoj dokumentaciji provest će se hidraulički proračun i odrediti konačni profili pojedinih cjevovoda osnovne ulične vodovodne mreže i razvodnih vodova za priključke, a prema podacima iz ovog DPU-a, tj. prema utvrđenoj ukupnoj potrošnji i razdiobi potrošnje po pojedinim čvorovima za konačnu fazu izgradnje.

Planirana ulična vodovodna mreža i razvodni vodovi za priključke pojedinih građevina prikazani su grafičkom prilogu Plan vodoopskrbe i odvodnje.

### 2.3.3. ODVODNJA

Kako je na širem okolnom pripadajućem području grada već izgrađen razdjelni kanalizacijski sustav, u skladu s postojećom projektnom dokumentacijom, ("Studija kanalizacije grada Zadra" i "Idejni projekt sustava odvodnje otpadnih voda Centar-Zadar"), to se i za prostor ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav.

Sve fekalne otpadne vode moraju se sakupljati i odvoditi zasebnom fekalnom kanalizacijskom mrežom do postojeće crpne postaje "Brodarica II", odnosno na fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.

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

#### 2.3.3.1. Fekalne otpadne vode

Na području obuhvata Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska - Park" planirani su prostorni sadržaji za:

- 502 stanovnika za koje je odabrana specifična potrošnja vode od  $q_{sp}=200$  l/dan/stanovniku,
- 194 hotelskih gostiju za koje je odabrana specifična potrošnja vode od  $q_{sp}=500$  l/dan/gostu,
- 130 zaposlenika za koje je odabrana specifična potrošnja vode od  $q_{sp}=20$  l/dan/osobi,
- 250 kupaca za koje je odabrana specifična potrošnja vode od  $q_{sp}=20$  l/dan/osobi.

Prema odabranim količinama specifične potrošnje vode za planirane građevine, 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.

Srednja dnevna protoka:

$$q_{sred} = (502 \times 160 + 194 \times 400 + 130 \times 16 + 250 \times 16) / 86400 = \mathbf{1,90 \text{ l/s}}$$

Maksimalna dnevna protoka:

- koeficijent dnevne neravnomjernosti:  $K_D = 1,30$

$$q_{max.dne} = 1,90 \times 1,30 = \mathbf{2,47 \text{ l/s}}$$

Maksimalna satna protoka:



- koeficijent satne neravnomjernosti:  $K_s=1,50$

$$q_{\max.\text{sat}} = 1,90 \times 1,30 \times 1,50 = \mathbf{3,71 \text{ l/s}}$$

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

$$q_{\text{tuđe}} = 1,90 \times 0,40 = \mathbf{0,76 \text{ l/s}}$$

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

$$Q_{\text{uk}} = 3,71 + 0,76 = \mathbf{4,47 \text{ l/s}}$$

Zbog konfiguracije terena najveći dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a odvodi se postojećim i novoplaniranim fekalnim kolektorima na postojeću crpnu postaju "Brodarica II". Preko ove crpne postaje fekalne otpadne vode prepumpavaju se na više položeni fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.

Manji dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a odvodi se na postojeći fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.

Preko fekalnog kolektora u Ulici Miroslava Krleže ove otpadne vode odvede se dalje gravitacijski na crpnu postaju "Voštarnica I" u parku Vruljica iz koje se prepumpavaju na glavni gradski kolektor izgrađen u Ulici Dr. Franje Tuđmana.

### 2.3.3.2. Oborinske otpadne vode

Oborinske otpadne vode s prostora ovog DPU-a odvede se oborinskom kanalizacijskom mrežom do tri postojeća obalna ispusta duž predmetnog dijela Ulice Obala kneza Trpimira. To su:

- obalni ispust profila 100x50 cm u produžetku Ulice Vjekoslava Maštrovića trasu kojeg, obzirom na novoplanirano uređenje obalnog pojasa, treba izmjestiti,
- obalni ispust  $\varnothing$  300 mm u produžetku pješačke staze između zapadne strane kompleksa tvornice "Maraska" i parkovne površine koji se treba produžiti, obzirom na novoplanirano uređenje obalnog pojasa,
- obalni ispust  $\varnothing$  400 mm na zapadnoj strani Uvale Vruljica koji se mora rekonstruirati na  $\varnothing$  700 mm.

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 vodoopskrbe i odvodnje.

### 2.3.4. ELEKTROOPSKRBA

Detaljni plan uređenja (DPU) "MARASKA-PARK" omeđenog ulicama Miroslava Krleže, obalom kneza Trpimira i uvalom Maestral u Zadru obuhvaća kompleks stambenih, hotelskih, uslužnih, poslovnih, i prometnih sadržaja za koje treba osigurati kvalitetno snabdijevanje električnom energijom. Obzirom da su određeni glavni sadržaji na planiranom području stvorene su pretpostavke za izračunavanje potrebne električne energije. Potrebna energija za stambene i poslovne prostore računana je prema uputama Instituta za elektroprivredu iz Zagreba, te iz toga proizlazi da je za planirano područje potrebna električna snaga od cca 2,7 MW. Prema ovim podatcima te usklađivanjem sa tehničkim uvjetima HEP-a na planiranom području treba izgraditi tri transformatorske stanice od kojih je jedna zamjena za TS "JADRANKA" koja se ruši.

Planirane trafostanice radnih naziva: TS 10(20)/0,4kV"BRODARICA-5", TS 10(20)/0,4kV "BRODARICA-6" i TS"BRODARICA-7" tipizirane su prema uvjetima HEP-a snage 2x1000 kVA odnosno 1x1000kVA , a bit će smještene unutar planiranih objekata vodeći računa da iste budu u centru potrošnje, te da imaju omogućen pristup za teretno vozilo. Transformatorske stanice treba izvesti s tvornički izrađenim elementima predviđenim za usvojeni tip trafostanice. Priključak trafostanica na srednjenaponsku kabelsku mrežu izvest će se na postojeći 20kV kabel položen između: TS "ZADAR CENTAR" – TS "BRODARICA-2 – TS "MARINA" – TS "JADRANKA" – TS "BRODARICA-1.

Uvjet za priključenje planiranih objekata na ovaj kabel je rasterećenje istog aktiviranjem 20kV kabela na dionici TS "ZADAR CENTAR" – TS "BORIK 5" i skidanje konzuma Borika sa postojećeg kabela.

Unutar planiranog područja sve planirane trafostanice treba međusobno povezati srednjenaponskim podzemnim kabelom tipa XHE 49-A 3 x (1x185mm<sup>2</sup>) 20kV u sistemu «ulaz-izlaz».

Niskonaponski kabelski razvod od trafostanica do priključnih kabelskih ormara (KPO) ugrađenim unutar objekata izvest će se podzemnim od strane HEP-a tipiziranim kabelima:

- PP00-A 4x150mm<sup>2</sup>
- PP00-A 4x95mm<sup>2</sup>
- PP00-A 4x35mm<sup>2</sup>

Srednjenaponske i niskonaponske kabele treba u principu polagati u zelenom pojasu u rovu karakterističnog poprečnog presjeka 100x40cm odnosno 80x40cm.

Kod prijelaza cesta i ulica s frekventnim prometom potrebno je povećati dubinu ukopa na najmanje 120cm. Polaganje više kabela u zajednički rov moguće je uz pridržavanje minimalnih međusobnih razmaka u ovisnosti o naponu i vrsti kabela.

### **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. Na planu postoje prometnice koje omeđuju predmetno područje, a radi se o gradskim prometnicama ulici Miroslava Krleže i obali kneza Trpimira koje imaju karakter javne lokalne ceste i ulaze u sastav glavne prometne mreže grada. Ove ceste pripadaju klasi M4 za koje je preporučena minimalna srednja vrijednost osvjetljenosti 0,5-0,75 cd/m<sup>2</sup>. Uzdužna jednolikost luminacije površine za sve ceste iznosi 40%. Predmetna ulica Miroslava Krleže obuhvaćena je postojećim glavnim projektom cestovne rasvjete Puta Dikla dok se obala kneza Trpimira treba sagledati cjelovito u skladu sa prostorno-programskom studijom u okviru ukupnog oblikovanja obalnog prostora na čije se rješenje nadovezuje ovaj DPU. Kod rješavanja rasvjete ovog dijela treba uska suradnja projektanta urbanog dijela sa prometnim i svjetlotehničkim projektantom kako bi se pronašla najbolja rješenja kako u oblikovanju stupova i rasvjetnih armatura tako i u izboru najprimjerenijih izvora svjetla. Kod izbora svjetiljki posebnu pažnju treba obratiti da iste budu u "CUT OFF" izvedbi sa visoko kvalitetnom optikom usmjerenoj na površinu prometnice izbjegavajući "svjetlosno zagađenje". Ulogu glavne unutrašnje prometnice ima nova cesta koja se priključuje na jugozapadu na obalu

kneza Trpimira i na sjeveroistoku na ulicu Miroslava Krleže. Rasvjetu ove ulice kao i pristupnih ulica između objekata treba rješavati jednostrano postavljenim stupovima visine 8-9m.

#### **- 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. U zoni obuhvata predviđene su centralne garaže te je važno dobro osvijetliti pristupne i odlazne prometnice iz garaža.

#### **- Parkovna rasvjeta**

U predmetnom području predviđena je izgradnja atraktivnih poslovno stambenih i hotelskih objekata sa pripadajućim pristupnim putevima i 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 pripadajućih trafostanica preko ormara javne rasvjete koji se predviđaju u neposrednoj blizini trafostanica. 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 4x25mm<sup>2</sup>.

### **2.3.6. TELEKOMUNIKACIJE**

Tehničko rješenje telekomunikacija za objekte "MARASKA-PARK" predviđa izradu priključne TK kanalizacije od točke „A“- postojeći KZ u ulici Miroslava Krleže.

Priključnu kanalizaciju treba planirati do svih objekata kao i uvlačenje TK kabela dostatnog kapaciteta za svaki objekt.

Zbog očekivanog velikog broja zahtjeva za TK uslugama, kao i zbog rubnog položaja zone u odnosu na postojeće pristupne mreže (PM Borik i PM Voštarnica), zonu je potrebno u skladu sa odredbama prostornog plana Grada Zadra, riješiti posebnim komutacijskim čvorom. Za smještaj tog čvora unutar zone potrebno je predvidjeti poseban prostor veličine cca 20m<sup>2</sup> koji bi bio smješten unutar (podrum) planiranih objekata. Lokacijom tog prostora određeno je mjesto koncentracije kabela pristupne TK mreže koji će se uvlačiti u cijevi izgrađene TK kanalizacije.

Isto tako ovim planom se omogućuje dovodenje svjetlovodnog kabela do pojedinih objekata, ukoliko se to bude tražilo.

Izmještanje i zaštita TK instalacija nije potrebna, jer su objekti planirani izvan trase postojećih TK kapaciteta, te ih ne dovode u opasnost.

### **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 4 skloništa osnovne zaštite. Svako sklonište prima 200 osoba. Raspored skloništa vidljiv je iz grafičkog priloga List br. 6. – 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 obvezatna 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 se 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.

Zgrade su tipološki definirane na sljedeći način:

1. kaskade s vrtovima i bazenima
2. nadgradnje s vrtovima i bazenima
3. stambeni niz ( stanovanje +rad ) s atrijskim vrtovima i terasama

Prema važećem PPU-u dopuštena max.broj nadzemnih etaža je 6.

Ovim DPU-om predviđa se maksimalna visina izgradnje  $Po1+Po2+P+4+Pk$  za zgradu pod oznakom 1. Visina vijenca zgrade određena je visinom ograde koja nadvisuje 4. kat , dok je etaže nadgradnje uvučene u odnosu na liniju pročelja karakteristične etaže, te su svojom visinom u skladu s lokalnim uvjetima tj. susjednom postojećom zgradom "Maraska 1" čija je katnost  $P+6$  i susjednom zgradom "Maraska 2" koja zbog prirasta terena ima sličnu visinu.

Završne etaže (Pk) odnosno nadgrađe objekata pod oznakom 1 i 5 moraju biti povučene i reducirane u odnosu na tlocrtnu površinu karakteristične etaže..

Vijenac zgrade je nazidak, atika ili ograda koja nadvisuje krovnu plohu završne etaže za visinu od 1.2 m.

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 kanalice 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 = 1.33 ha**

Objekt oznake 1

Stambeno poslovna zgrada sastoji se od Po1+Po2+P+4+Pk.

**Po1** – podrum na koti +0.00 mNV planira se kao garažni prostor sa 71 garažnih mjesta, 96 parkirnih mjesta, spremištima i stubištima sa liftovima, te vezom s garažom objekta pod oznakom br.2.

**Po2** - podrum na koti +3.00 mNV planira se kao garažni prostor sa 57 garažnih mjesta, 78 parkirnih mjesta, spremištima i stubištima sa liftovima.

**P** - prizemlje na koti +3.00 mNV od +4.00 mNV na južnoj do +9.00 mNV na sj. strani parcele je planirano kao stambeni i poslovni prostori

**1., 2., 3. i 4. kat** - je karakteristična stambena etaža koju čine dva stana na stubištu dvostrane orijentacije. Izuzetak su kutni stanovi koji imaju trostranu orijentaciju.

**Pk**- je završna stambena etaža (nadgrađe) reducirana 40% u odnosu na karakterističnu, te povučene u odnosu na pročelje uglavnom prema uličnoj strani objekta.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu korištenja prostora tabela 1 na str.15 i 16. Pozivajući se na lokalne uvjete koje karakterizira visina susjednog bloka "Maraska 1" a koji ima visinu P+6 etaža dopušta se u okviru uvjeta utvrđenih točkom 2.1. ovog opisa odstupanje od profila građevine utvrđene čl.58 Prostornog plana grada Zadra. Visina vijenca također zbog nagiba terena utvrđena uvjetima Prostornog plana grada Zadra čl.74 bit će mjestimično visinski prekoračena prema uvjetima u tabelarnom prikazu tabela 2. Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekta na str. 17 i 18.

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

##### **Gradbena čestica br.2, P = 0.15 ha**

Interni put

Prometne površine, pješačke površine

##### **Gradbena čestica br.3, P = 0.42 ha**

Objekt oznake 2

Stambeni niz i garaža sastoji se od Po1+Po2+P+2.

**Po1** – podrum na koti +0.00 mNV planira se kao garažni prostor sa 83 parkirnih mjesta, te vezom s garažom objekta pod oznakom br.1.

**Po2** – podrum na koti +3.00 mNV planira se kao garažni prostor sa 78 parkirnih mjesta.

**P** - prizemlje na koti +6.00 mNV koje je planirano kao poslovni prostori, pojedinačne garaže (GM=8) i stubišni prostori. Minimalno 8 parkirališnih mjesta na parceli.

**1. kat** - je planirano kao poslovni prostori i stambena etaža

**2. kat** - je stambena etaža

Garaža je u služnosti hotela i drugih korisnika. Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu korištenja prostora tabela 1 na str.15 i 16.

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

### **Gradbena čestica br.4, P = 0.32 ha**

Objekt oznake 3

Hotel-postojeća izgradnja sastoji se od P+3

**P** - prizemlje na koti +2.00 mNV planira se kao prostor recepcije, bara, restorana, wellnessa, kuhinje, spremišta i kongresne dvorane

**1.kat** se planira kao prostor hotelskih soba

**2. i 3. kat** se planiraju kao etaže koje čine hotelske sobe

Objekt oznake 4

Hotel-nova izgradnja sastoji se od Po+P+4

**Po** – podrum na koti -2.00 mNV planira se kao prostor spremišta,wellness i saune

**P** - prizemlje na koti +2.00 mNV planira se kao prostor recepcije, bara, restorana, wellnessa, kuhinje, spremišta i kongresne dvorane

**1.kat** se planira kao prostor hotelskih soba

**2. , 3. i 4. kat** se planiraju kao etaže koje čine hotelske sobe

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu korištenja prostora tabela 1 na str.15 i 16.

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

### **Gradbena čestica br.5, P = 0.37 ha**

Objekt oznake 5

Stambeno poslovna zgrada sastoji se od Po+P+4+Pk.

**Po** - podrum na koti -1.50 mNV planira se kao garažni prostor sa 71 garažnim mjestom, spremištima i stubištima sa liftovima.

**P** - prizemlje na koti +1.50 mNV od+3.00 mNV je planirano kao poslovni prostori i zajednički prostori stanara

**1., 2., i 3. kat** - je karakteristična stambena etaža koju čine dva stana na stubištu dvostrane orijentacije. Izuzetak su kutni stanovi koji imaju trostranu orijentaciju.

**4. kat** - je stambena etaža reducirana 35% u odnosu na karakterističnu uz uvjet da ne smije preći konturu pročelja karakteristične etaže.

**Pk**- je završna stambena etaža (nadgrađe) reducirana 60 % u odnosu na karakterističnu i povučena u odnosu na pročelje.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu korištenja prostora tabela 1 na str.15 i 16.

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

### **Gradbena čestica br.6, P = 0.86 ha**

Prometna površina

Prometne površine, pješačke površine, parkirališta, drvoređi.

Objekt oznake 8

Pješački pothodnik koji je u služnosti hotela

### **Gradbena čestica br.7, P = 11.02 ha**

Športsko rekreacijska namjena - kupalište

Objekt oznake 7

Kupalište hotela se sastoji od P.

**P** - prizemlje na koti +1.30 mNV se planira kao ugostiteljstvo, sanitarije, garderoba i trijem.

Objekt je u služnosti hotela. Netto visina unutrašnjih prostora u pravilu ne smije prelaziti 3 m. Za svako eventualno probijanje visine motivirano razlozima arhitektonskog oblikovanja potrebno je ishoditi suglasnost Konzervatorskog odjela u Zadru.

Objekt oznake 8

Pješački pothodnik koji je u služnosti hotela

Objekt oznake 10

Podzemna garaža koja se sastoji od Po.

**Po** - podrum na koti -1.90 mNV planira se kao garažni prostor sa 101 parkirnih mjesta.

Objekt oznake 12

Kupališni objekti koji se sastoje od P.

**P** - prizemlje na koti +1.30 mNV se planira kao prostor ugostiteljstva, terasa i trijema. Površina ispod krovne platforme ne smije biti izgrađena više od 50%. Netto visina unutrašnjih prostora u pravilu ne smije prelaziti 3 m. Za svako eventualno probijanje visine motivirano razlozima arhitektonskog oblikovanja potrebno je ishoditi suglasnost Konzervatorskog odjela u Zadru.

Objekt oznake 13

Sanitarije kupališta koje se sastoje od P.

**P** - prizemlje na koti +1.30 mNV se planira kao prostor sanitarija i garderobe.

Planom se predviđa rekonstrukcija i uređenje lukobrana *đige*. Zbog nedostatka kopnenog prostora za smještaj novih sadržaja i stacionarnog prometa, nasipa se dio obale koji se uređuje kao parkovna površina sa sportskim igralištima te dužobalnom šetnicom, dok se ostali sadržaji smještaju na sojeničke strukture iznad mora u okviru kojih je rješena i zaštita od nepovoljnih maritimnih utjecaja.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu korištenja prostora tabela 1 na str.15 i 16.

Za sve intervencije na uređenju ili izgradnji sadržaja u zoni pomorskog javnog dobra i akvatorija prije izrade projekta treba ishoditi sljedeće dokumente: studiju utjecaja na okoliš, elaborat o maritimnim uvjetima građenja i posebne zaštitarske uvjete.

### **Gradbena čestica br.8, P = 0.88 ha**

Perivoj Maraska. Planom se predviđa zaštita vrijedne hortikulture, zamjena degradiranog zelenila i interpolacija novih sadnica. Postojeća ograda je zadržana kao memorijski element, ali i kao element simboličke privatnosti vrta. Posebna pažnja posvetiti će se uređenju staza koje osiguravaju pješачku protočnost i djeluju kao poveznica rubnih sadržaja.

### **2.4.1.3. Vanjske površine**

#### Obala i maritimna zaštita akvatorija

Zbog otvorenosti uvale Maestral prema vjetrovima iz jugozapadnih smjerova, nužno je planirati maritimnu zaštitu akvatorija izgradnjom lukobrana, kao što je već utvrđeno Prostorno-programskom studijom uvale Maestral i Dražanica. Maritimna zaštita planira se kao nadmorska struktura na stupovima, s dijafragmom za razbijanje valova. Takav koncept zaštite omogućuje nesmetanu cirkulaciju mora. Valobranska struktura ima višeznačnu funkciju te osim primarne valozaštite akvatorija predstavlja kupališnu površinu ljeti, te nadmorsku šetnicu tijekom cijele godine. Vanjska strana lukobrana spušta se kaskadno do mora i stimulira kupališnu funkciju šetnice, dok unutrašnja strana uokviruje bazenska plivališta i druge športsko-rekreacijske sadržaje. Završne točke lukobrana (šetnice, kupališta) opremljene su adekvatnom svjetioničkom signalizacijom. Podna površina obložena je egzotičnim drvetom rezistentnim na utjecaj mora, te opremljena adekvatnom rasvjetom i urbanim mobilijarom.

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 pješачka 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 sitnozrnatim asfaltom. Parkirališta su popločana travnatom rešetkom ili betonskim proizvodima u kombinaciji s kamenom vapnenačkog 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 ansambli izvan javnog obalnog područja

Arhitektonsko – urbanistički sklopovi čija se izgradnja planira na prostorima bivše tvornice Jadranka i Maraska 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 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 Maestral je otvorene 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 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. To se odnosi prvenstveno na slijedeće objekte:

- nasipavanja u moru u svrhu dobivanja novih površina za korištenje
- izgradnje svih vrsta građevina u moru
  - zaštitnih lukobrana
  - valobrana
  - obala
  - sojeničke strukture gradskih kupališta
  - šetnice dignute iznad razine mora
  - obalo-zaštite postojeće prometnice kneza Trpimira

Svi ovi pomorski objekti koji su planirani na lokaciji moraju biti projektirani i izvedeni u konačnici uz slijedeće uvjete:

- konstruirani tako da u potpunosti dozvoljavaju izmjenu morske vode strujanjem mora i da optimalno štite akvatorije privezišta od utjecaja vjetrova i valova
- izvedeni kao armirano betonske, montažne prednapregnute konstrukcije. Posebno se to odnosi na dio konstrukcije u moru, jer samo montažne konstrukcije omogućuju minimalni zahvat u morsko dno uz minimalno nasipavanje ili kopanje morskog dna uz skoro potpuno održanje prirodnog stanja morskih struja na mjestu zahvata.

#### **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, brzinu 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 1 m ispod pokrova krovišta, 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

Objekti pod oznakom 1,2 i 5 imaju podzemne garaže, te je potrebno primjeniti protupožarne propise za podzemne garaže. Javna garaža – građevina 11 –je podzemna garaža. Za garaže koje spadaju u velike garaže potrebno je primjeniti 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).

Ovim planom predviđeni su požarni putevi (vidi shemu požarnih puteva List br.4.), na max. udaljenosti 6 m od objekta.

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.

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 pijeska 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.

Svaki stan, odnosno svaka druga samostalna funkcionalna cjelina, mora imati 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 hidrantskoj mreži za gašenje požara".

Razvodni cjevovodi priključaka u pravilu prate konture objekata (zgrada) kako bi se mogla izvesti priključna okna ispred svakog ulaza.

#### **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 treba primijeniti kao minimalne ove profile kolektora:  $\varnothing$  250 mm za fekalnu kanalizacijsku mrežu i  $\varnothing$  300 mm za oborinsku kanalizacijsku mrežu.

Kanalizacijska mreža mora se izgraditi u kolniku cesta u zajedničkom rovu tako da se kanalizacijske cijevi za fekalnu otpadnu vodu u pravilu dublje polažu 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 po potrebi i adekvatne kanalske linijske rešetke.

#### **2.4.2. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

Unutar područja obuhvata plana nalazi se vila Luxardo, te perivoj "Maraska".

Ovim planom dopuštena je prenamjena vile Luxardo i njegova obnova u postojećim gabaritima bez intervencija na pročeljima objekta. Planom se dopušta uklanjanje ograde predvrta. Ovaj projekt nužno je izraditi u suradnji sa Konzervatorskim odjelom u Zadru.

Planom se predviđa revitalizacija i sanacija perivoja "Maraske", te njegovo opremanje adekvatnim urbanim mobilijarom i rasvjetom. Postojeća ograda je zadržana kao memorijski element, ali i kao element simboličke privatnosti vrta. Prilikom rekonstrukcije prometnice treba se paziti da se ne naruši ambijentalna vrijednost litorala te prirodno stanje mora na lokaciji.

Za sve intervencije na uređenju ili izgradnji sadržaja u zoni pomorskog javnog dobra i akvatorija prije izrade projekta treba ishoditi sljedeće dokumente: studiju utjecaja na okoliš, elaborat o maritimnim uvjetima građenja i posebne zaštitarske uvjete Konzervatorskog odjela u Zadru. 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 već izgrađeni 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 ishoda lokacijske dozvole ishoditi studiju utjecaja na okoliš i elaborat o maritimnim uvjetima građenja. 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 PROVOĐENJE

Temeljem članka 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, 01/06 i 04/07- pročišćeni tekst), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra", br. 05/04 i 03/06) i Suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 26. svibnja 2008., klasa 350-02/08-14/4, ur. broj: 531-06-08-2 AMT, Gradsko vijeće Grada Zadra na 21. sjednici, održanoj 29. svibnja 2008. godine, d o n o s i

Odluku o donošenju  
Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park"

### OPĆE ODREDBE

#### članak.1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" ( u daljnjem tekstu DPU ).

#### članak 2.

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" iznosi 15.35 ha.

DPU obuhvaća DPU-a je obalni i djelomice zaobalni prostor na potezu od ograde marine Tankerkomerca i vile Andrović na istoku do uvale Maestral na zapadu, te kopneni dio zone centralnih funkcija prema GUP-u, te park Maraska.

#### 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 zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park"

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

LIST 1.	Snimak postojećeg stanja s granicom obuhvata	MJ 1:1000
LIST 2.	Detaljna namjena površina	MJ 1:1000
LIST 3.1.	Plan prometa	MJ 1:1000
LIST 3.2.	Plan vodoopskrbe i odvodnje	MJ 1:1000
LIST 3.3.	Plan elektroopskrbe i telekomunikacije	MJ 1:1000
LIST 4.	Shema protupožarnih puteva	MJ 1:1000
LIST 5.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površine	MJ 1:1000
LIST 6.	Uvjeti gradnje	MJ 1:1000
LIST 6.a.	Uvjeti gradnje – nivo garaža	MJ 1:1000
LIST 7.	Plan parcelacije	MJ 1:1000

### ODREDBE ZA PROVODENJE

## **1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA**

### članak 4

Unutar područja obuhvata DPU-a zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" određuje se namjena površina kako slijedi:

<b>M1</b>	<b>MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA</b>
<b>T1</b>	<b>UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL</b>
<b>Z1</b>	<b>JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK</b>
<b>Z1</b>	<b>ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - KUPALIŠTE</b>
<b>P-1</b>	<b>ZONA REKONSTRUIRANJA JAVNIH PROMETNICA</b>
<b>P-2</b>	<b>ZONA INTERNIH PROMETNICA</b>

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

### 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. 7.

### članak 7.

Izgradnja novih građevina prema ovom DPU-u predviđen je na česticama čije su brojčane oznake 1,3,4 i 5.

Na čestici brojčane oznake 2 predviđen je interni put.

Na čestici brojčane 6 predviđena je javna prometnica.

Na čestici oznake 8 predviđena je javna zelena površina –javni park.

Na čestici oznake 7 predviđena je športsko-rekreacijska namjena kupalište, te je dozvoljena izgradnja pratećih objekata.

### članak 8.

U zoni obuhvata DPU-a mogu se graditi građevine Po1+Po2+P+4+Pk i maksimalne visine vijenca propisane ovim odredbama.

Rubni uvjeti građenja po ovom DPU-u utvrđeni su grafičkim prikazom – Uvjeti gradnje; list br. 6 i 6.a. 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)

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

PARCELA	POVRŠINA	ZONA GRADNJE		IZGRADENOST ZONE GRADNJE				NEIZGRADENOST U ZONI GRADNJE		BROJ ETAŽA GRADEVINA		GBP		kig	kisN	kis	NAMJENA		
		NAMJENA	POST. REKON.	NOVA GRADNJA	POST. REKON.	NOVA GRADNJA	%	ha	POST. REKO N.	NOVA GRADNJA	POST. REKON. m <sup>2</sup>	NOVA GRADNJA m <sup>2</sup>							
RED.BROJ	ha		ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha			nadzemno	ukupno					
1	1.3288	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	/	0.94	/	/	42	0.40	58	0.54	/	Po1+Po2+P+4+Pk	/	19031.2	33218.8	0.3	1.5	2.5	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=71, PM=96, spremišta, stubišta sa liftovima Podrum kota +3.00mNV; garaža GPM=57, PM=78, spremišta, stubišta sa liftovima Prizemlje kota od +4.00 mNV na južnoj do +9.00 mNV na sj. strani parcele ;stanovi, poslovni prostori 1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi
2	0.1495	PROMETNA POVRŠINA/ interni put	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNA POVRŠINA-interni put
3	0.4233	STAMBENI NIZ I GARAŽA	/	0.26	/	/	46	0.12	54	0.14	/	Po1+Po2+P+2	/	3890.3	8880.5	0.3	0.92	2.1	STAMBENI NIZ I GARAŽA Podrum kota +0.00mNV; garaža PM=83 Podrum kota +3.00mNV; garaža PM=78 Prizemlje kota od +6.00 mNV; garaže GM =8, poslovni prostori 1 kat; poslovni prostori, stanovi 2 kat; stanovi
4	0.3226	HOTEL	0.098	0.125	100	0.098	100	0.125	0	0	P+3	Po+P+4	3932.8	7784.8	5117.3	REKONSTRUKCIJA			HOTEL Podrum kota -2.00mNV; spremišta, wellness, sauna, kuhinja, spremišta Prizemlje kota od +2.00 mNV; recepција, bar, restoran, wellness, kongresna dvorane, bar, tehnika 1 kat; sobe 2,3,4 kat; sobe
5	0.3675	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	/	0.25	/	/	48	0.12	52	0.13	/	Po+4+Pk	/	5512.2	7762.7	0.3	1.5	2.2	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=71 Prizemlje kota od +1.50 do +3.00 mNV; poslovni prostori i zajednički prostori stanara zgrade 1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi
6	0.8637	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNA POVRŠINA
7	11.0177	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE	/	1.11	/	/	49	0.55	51	0.56	/	KUPALIŠTE HOTELA - P  PODZEMNA GARAŽA - Po	/	2682.1	5513.2	0.03	0.03	0.05	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE  KUPALIŠTE HOTELA Prizemlje kota od +1.30 mNV; ugostiteljstvo, sanitarije, garderoba, trijem, bazen PODZEMNA GARAŽA Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101

												KUPALIŠNI OBJEKTI - P							KUPALIŠNI OBJEKTI Prizemlje kota od +1.30 mNV; ugostiteljstvo, trijem SANITARIJE KUPALIŠTA Prizemlje kota od +1.30 mNV; sanitarije, garderoba
												SANITARIJE KUPALIŠTA - P							
8	0.8776	JAVNE ZELENE POVRŠINE- JAVNI PARK	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	JAVNE ZELENE POVRŠINE- JAVNI PARK
Σ	15.35	/	0.098	2.69	/	0.098	/	1.32	/	/	/	/	3932.8	38900.8	60492.5	0.93	3.95	6.85	/

\* pojedinačne vrijednosti izražene u ovim tablicama mogu se u procesu razrade povećati za + 10 % s time da sveukupne vrijednosti ne mogu biti prekoračene za više od 5 %

$$G_{ig} = \text{gustoća izgrađenosti} = \frac{k_{ig}}{\text{broj parcela}} = \frac{0.93}{8} = 0.12$$

$$K_{is} = \text{koeficijent iskorištenost} = \frac{k_{is}}{\text{broj parcela}} = \frac{6.85}{8} = 0.86$$



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

Tabela1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA	GBP m <sup>2</sup>	STAMBENIH PROSTORA m <sup>2</sup>	BR.STAMB.JED. / HOTEL. SOBA	STANOVNICI /GOSTI	ZAPOSLENICI	POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup>	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.		
1	1.3288	1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Po 1.	7500.0	/	/	/	/	167	/	/		
			Po 2.	6687.6	/	/	/	/	135	/	/		
			P	4649.2	2096.3	16	44	40	2552.9	/	/	/	
			1.KAT	3784.7	3784.7	28	80	/	/	/	/	/	
			2. KAT	3410.9	3410.9	22	72	/	/	/	/	/	
			3. KAT	3035.4	3035.4	22	65	/	/	/	/	/	
			4. KAT	2661.0	2661.0	18	56	/	/	/	/	/	
			NADGRADNJA	1490.0	1490.0	7	34	/	/	/	/	/	
		<b>ΣP</b>	<b>33218.8</b>	<b>16478.3</b>	<b>113</b>	<b>351</b>	<b>40</b>	<b>2552.9</b>	<b>302</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		
2	0.1495	PROMETNA POVRŠINA /interni put	/	/	/	/	/	/	/	/			
3	0.4233	2 STAMBENI NIZ I GARAŽA	Po 1.	2495.1	/	/	/	/	83	/	/		
			Po 2.	2495.1	/	/	/	/	78	/	/		
			P	1377.7	720.6	8	35	14	657.1	8	8	/	
			1.KAT	1256.3	691.4				564.9	/	/	/	
			2. KAT	1256.3	1256.4	/	/	/	/	/	/		
					<b>ΣP</b>	<b>8880.5</b>	<b>2668.4</b>	<b>8</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>1222.0</b>	<b>169</b>	<b>8</b>
4	0.3226	3 HOTEL POSTOJEĆA IZGRADNJA	P	983.2	/	/	/	/	/	/	/		
			1. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/		
			2. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/		
			3. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/		
				<b>ΣP</b>	<b>3932.8</b>	<b>/</b>	<b>51</b>	<b>102</b>	<b>30</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
		4 HOTEL NOVA IZGRADNJA	Po	1265.3	/	/	/	/	/	/	/	/	
			P	1109.4	/	/	/	/	/	/	/	/	
			1.KAT	704.6	/	11	23	/	/	/	/	/	
			2. KAT	704.6	/	11	23	/	/	/	/	/	
			3. KAT	704.6	/	11	23	/	/	/	/	/	
			4. KAT	628.8	/	11	23	/	/	/	/	/	
				<b>ΣP</b>	<b>5117.3</b>	<b>/</b>	<b>44</b>	<b>92</b>	<b>30</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
				<b>ΣP</b>	<b>9050.1</b>	<b>/</b>	<b>95</b>	<b>194</b>	<b>30</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
5	0.3675	5 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Po	2250.5	/	/	/	16	/	71	/	5	
			P	1045.3	/	/	/	/	1045.3	/	/	/	
			1.KAT	1119.7	1119.7	8	32	/	/	/	/	/	
			2. KAT	1119.7	1119.7	8	32	/	/	/	/	/	
			3. KAT	1119.7	1119.7	8	32	/	/	/	/	/	
			NADGRADNJA 1.	685.5	685.5	4	20	/	/	/	/	/	
			NADGRADNJA 2.	422.3	422.3			/	/	/	/	/	
				<b>ΣP</b>	<b>7762.7</b>	<b>4466.9</b>	<b>28</b>	<b>116</b>	<b>16</b>	<b>1045.3</b>	<b>71</b>	<b>/</b>	<b>5</b>
6	0.8637	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	14			
7	11.0177	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE	KUPALIŠTE HOTELA	P	397.4	/	/	50	6	432.1	/	/	
					<b>ΣP</b>	<b>397.4</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>50</b>	<b>432.1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
			PODZEMNA GARAŽA	Po	2831.1	/	/	200	2	/	101	/	/
					<b>ΣP</b>	<b>2831.1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>200</b>	<b>4</b>	<b>/</b>	<b>101</b>	<b>/</b>
			SANITARIJE KUPALIŠTA	P	491.2	/	/	/	4	/	/	/	/
					<b>ΣP</b>	<b>491.2</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>18</b>	<b>1793.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
			KUPALIŠNI OBJEKTI	P	1793.5	/	/	200	18	1793.5	/	/	/
					<b>ΣP</b>	<b>1793.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>200</b>	<b>30</b>	<b>1835.6</b>	<b>101</b>	<b>/</b>
	<b>ΣP</b>	<b>5513.2</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>250</b>	<b>30</b>	<b>1835.6</b>	<b>101</b>	<b>/</b>	<b>/</b>			
8	0.8776	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK	/	/	/	/	/	/	/	/			
Σ1-8	15.35		64426	23613.6	244	946	130	6655.8	643	8	19		

\* pojedinačne vrijednosti izražene u ovim tablicama mogu se u procesu razrade povećati za + 10 % s time da sveukupne vrijednosti ne mogu biti prekoračene za više od 5 %

$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površinagr. č stamb.građ.}} = \frac{946}{(1 + 3 + 5)} = \frac{946}{2.12} = 446.2$$

ukupna neto

$$G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površinagr.č za stamb.građ.i prat. st.funkcije}} = \frac{946}{(1 + 2 + 3 + 5 + 6 + 7 + 8)} = \frac{946}{15.03} = 62.9$$

(ulice, parkirališta, zelenepovršinei dj. igrališta)

$$G_{nst} = \frac{\text{odnosbroja stanovnika}}{\text{površinaobuhvata plana}} = \frac{946}{15.35} = 61.6 \text{ st/ha}$$

Tabela 2. Tabela prikaz etažnosti i visine objekta

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=71, PM=96, spremišta, stubišta sa liftovima Podrum kota +3.00mNV; garaža GPM=57, PM=78, spremišta, stubišta sa liftovima Prizemlje kota od +4.00 mNV na južnoj do +9.00 mNV na sj. strani parcele ;stanovi, poslovni prostori 1,2,3,4kat, Pk; stanovi	Po1+Po2+P+4+Pk	+23.00 mNV +24.00 mNV +25.00 mNV +26.00 mNV	+26.30 mNV +27.30 mNV +28.30 mNV +29.30 mNV
2	STAMBENI NIZ I GARAŽA Podrum kota +0.00mNV; garaža PM=83 Podrum kota +3.00mNV; garaža PM=78 Prizemlje kota od +6.00 mNV; garaže GM=8, poslovni prostori 1,2 kat; stanovi	Po1+Po2+P+2	+16.00 mNV	+16.00 mNV
3	HOTEL-POSTOJEĆA IZGRADNJA Prizemlje kota od +2.00 mNV; repcija, bar, restoran, wellness, kuhinja, spremišta, kongresna dvorane 1 kat; bar, kongresne dvorane, tehnika, sobe 2,3 kat; sobe	P+3	postojeće	postojeće
4	HOTEL-NOVA IZGRADNJA Podrum kota -2.00mNV; spremišta, wellness, sauna Prizemlje kota od +2.00 mNV; repcija, bar, restoran, wellness, kuhinja, spremišta, kongresna dvorane 1 kat; bar, kongresne dvorane, tehnika, sobe 2,3,4 kat; sobe	Po+P+4	+23.15 mNV  +19.40 mNV ( na zapadnoj strani-to je visina postojećeg vijenca vile Luxardo)	+23.15 mNV
5	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota -1.50mNV; garaža GPM=71 Prizemlje kota od +1.50 do +3.00 mNV; poslovni prostori 1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi	Po+4+Pk	+16.50 mNV	+21.90 mNV
7	KUPALIŠTE HOTELA Prizemlje kota od +1.30 mNV; ugostiteljstvo, sanitarije, garderoba, trijem	P	-	-
10	PODZEMNA GARAŽA Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101	Po	-	-
12	KUPALIŠNI OBJEKTI	P	-	-

	<u>Prizemlje kota od+1.30 mNV;</u> ugostiteljstvo, trijem			
13	SANITARIJE KUPALIŠTA <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV;</u> sanitarije, garderoba	P	+4.30 mNV	+4.30 mNV

### 2.3. Namjena građevina

#### članak 9.

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

- čestica 1                    STAMBENO POSLOVNA ZGRADA  
Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=71, PM=96, spremišta, stubišta sa liftovima  
Podrum kota +3.00mNV; garaža GPM=57, PM=78, spremišta, stubišta sa liftovima  
Prizemlje kota od+4.00 mNV na južnoj do +9.00 mNV na sj. strani parcele ;stanovi, poslovni prostori  
1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi
- čestica 2                    PROMETNA POVRŠINA-interni put
- čestica 3                    STAMBENI NIZ I GARAŽA  
Podrum kota +0.00mNV; garaža PM=83  
Podrum kota +3.00mNV; garaža PM=78  
Prizemlje kota od+6.00 mNV; garaže GM =8, poslovni prostori  
1 kat; poslovni prostori i stanovi  
2 kat; stanovi
- čestica 4                    HOTEL  
Podrum kota -2.00mNV; spremišta, wellness, sauna, kuhinja, spremišta,  
Prizemlje kota od+2.00 mNV; recepcija, bar, restoran, wellness, kongresna dvorane  
1 kat; sobe  
2,3,4 kat; sobe
- čestica 5                    STAMBENO POSLOVNA ZGRADA  
Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=71  
Prizemlje kota od+1.50 do+3.00 mNV; poslovni prostori, zajednički prostori stanara zgrade  
1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi
- čestica 6                    PROMETNA POVRŠINA
- čestica 7                    ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE  
  
KUPALIŠTE HOTELA  
Prizemlje kota od+1.30 mNV; ugostiteljstvo, sanitarije, garderoba, trijem  
PODZEMNA GARAŽA  
Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101  
KUPALIŠNI OBJEKTI  
Prizemlje kota od+1.30 mNV; ugostiteljstvo, trijem

SANITARIJE KUPALIŠTA  
Prizemlje kota od +1.30 mNV; sanitarije, garderoba

čestica 8

JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK

#### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

##### članak 10.

Položaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je kartografskim prikazom Uvjeti gradnje (LIST br. 6 i 6.a.).

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. Uvjeti i način gradnje). 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 i 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 se sastoji od sloja od 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 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.

Uvažavajući smjernice rješenja i organizacija prometa iz nove "Prometne studije Zadra" glavnu prometnu ulogu za područje ovog DPU-a i dalje imaju obodne (rubne) prometnice: Ulica Obala kneza Trpimira i Ulica Miroslava Krleže, preko kojih se ostvaruje prometna veza ovog obuhvata s okolnim pripadajućim prostorom i ostalim dijelovima grada.

Prema postojećoj zakonskoj regulativi (Zakon o javnim cestama i Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste) Ulica Obala kneza Trpimira koja ima karakter javne lokalne ceste L 63053, a Ulica Miroslava Krleže ulazi u sastav javne lokalne ceste L 63051.

Dionica Ulice Obala kneza Trpimira na dijelu od kraja granice obuhvata prema Uvali Maestrala do raskrižja s Ulicom Vjekoslava Maštrovića i dalje do raskrižja s glavnom unutrašnjom pristupnom prometnicom planiranom u smjeru sjeveroistok - jugozapad predviđen je za jednosmjernan promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok). Za ovaj dio Ulice Obala kneza Trpimira na obuhvatu ovog DPU-a planirani su: poprečni profil (1-1) ukupne širine 11,60 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama, te poprečni profil (2-2) ukupne širine 14,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m i nogostupa širine 2,40 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama. Odabrana širina kolnika omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremenu mogućnost uzdužnog parkiranja vozila. Duž cijele ove dionice mora se uspostaviti režim prometa za zonu u kojoj je ograničena dopuštena brzina, 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".

Dionica Ulice Obala kneza Trpimira na dijelu od raskrižja s glavnom unutrašnjom pristupnom prometnicom planiranom u smjeru sjeveroistok - jugozapad do raskrižja s Ulicom Ivana Meštrovića predviđen je za odvijanje dvosmjernog prometa vozila. Za istu je na obuhvatu ovog DPU-a planiran poprečni profil (3-3) ukupne širine 18,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze s jugozapadne strane kolnika širine 3,00 m i od prostora za okomito parkiranje vozila širine 5,50 m i nogostupa širine 3,00 m sa sjeveroistočne strane kolnika.

Za predmetni dio Ulice Miroslava Krleže, koja ima karakter javne lokalne ceste L 63051, na području obuhvata ovog DPU-a odabran je poprečni profil (7-7) koji se sastoji od kolnika širine 5,50 m čime se omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremeno uzdužno parkiranje vozila, od nogostupa širine 2,00 m i zelenog pojasa širine 2,00 m s

jugozapadne strane kolnika i od nogostupa sa sjeveroistočne strane kolnika promjenjive širine 2,00 – 3,50 m.

### 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.

Ulogu glavne unutrašnje prometnice ima nova cesta koja se priključuje na jugozapadu na Ulicu Obala kneza Trpimira i na sjeveroistoku na Ulicu Miroslava Krležu. Za istu je odabran poprečni profil (4-4) koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m, od nogostupa sa zapadne strane širine 2,00 m i od nogostupa s istočne strane širine 1,50 m.

Za unutrašnju pristupnu prometnicu između objekta stambeno-poslovne zgrade Jadranka i objekta stambenog niza – garaža odabrani su: poprečni profil (5-5) ukupne širine 12,00 m koji se sastoji od kolnika širine 5,00 m, od prostora za uzdužno parkiranje vozila širine 2,00 m i nogostupa širine 3,50 m s jugozapadne i od nogostupa širine 1,50 m sa sjeveroistočne strane, te poprečni profil (6-6) ukupne širine 8,00 m koji se sastoji od kolnika širine 5,00 m i od obostranih nogostupa širine 1,50.

Ostale unutrašnje prometnice unutar obuhvata ovog DPU-a imaju kolnik širine uglavnom 6,00 m.

Za horizontalne krivine cestovne mreže unutar obuhvata ovog DPU-a odabrani su radijusi  $R=30,0 - 500,0$  m. Na raskrižjima su primjenjeni radijusi ruba kolnika  $R=6,0$  m - 10,0 m.

Kolni pristup parcele br. 3 ( na kojoj je smješten objekt pod oznakom 2) je sa javne prometne površine smještene uz sjeverni rub parcele.

### 3.1.3. POVRŠINE ZA JAVNI PRIJEVOZ

#### članak 16.

Za potrebe javnog gradskog prijevoza, koji se odvija Ulicom Miroslava Krležu iz smjera centra grada prema Puntamici i Ulicom Obala kneza Trpimira iz smjera Puntamike prema centru grada, na području obuhvata ovog DPU-a nisu predviđena autobusna stajališta.

### 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 predviđeno je ukupno 670 parkirališnih mjesta i to: 643 parkirališna mjesta u zatvorenim površinama (parkirališna mjesta i garaže) i 27 parkirališnih mjesta na otvorenim površinama.

Raspored parkirališnih mjesta prikazan je u sljedećoj tabeli:

OBJEKT	OTVORENE POVRŠINE PM	ZATVORENE POVRŠINE PM	UKUPNO PM+GM
stambeno-poslovna zgrada Maraska		302	302
stambeni niz i garaža	8	169	177

stambeno-poslovna zgrada Jadranka	19	71	90
kupalište Maraska		101	101
SVEUKUPNO	27	643	670

Za parkirališna mjesta za okomito parkiranje vozila treba odabrati dimenzije 5,00 x2,50 m, a za uzdužno parkiranje vozila 5,50 x2,00 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 zdenac od kojeg treba planirati izgradnju priključne kanalizacije sa 1PVC cijevi  $\varnothing 110\text{mm}$  i 2PEHD cijevi  $\varnothing 50\text{mm}$ . Svi ostali kapaciteti su 2PEHD cijevi  $\varnothing 50\text{mm}$ . Kabelski zdenci su tip D0, D1 i D2, kako je ucrtano na situacijskom planu.

Prelazi preko prometnica trebaju biti napravljeni sa 2PVC cijevi  $\varnothing 110\text{mm}$ .

Planirati uvlačenje i distribuciju mrežnog kabela TK59 200x4x0,4 od KZ"A" 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.

Telefonske instalacije stanova i poslovnih prostora trebaju završiti u spomenutim ormarićima, a planirati kabele tip TC 3POHFFR.

Detaljna razrada svega navedenog treba biti riješena Projektom priključenja.

### 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 vodoopskrbe i odvodnje.

Rješenje za kvalitetnu vodoopskrbu ovog područja bazira se na postojećoj vodovodnoj mreži izgrađenoj na širem pripadajućem okolnom području grada, tj. na postojećem cjevovodu  $\varnothing 200\text{ mm}$  izgrađenom u koridoru Ulice Miroslava Krležje i na postojećem cjevovodu ( $\varnothing 80\text{ mm}$ ,  $\varnothing 60\text{ mm}$ ,  $\varnothing 50\text{ mm}$  i  $\varnothing 40\text{ mm}$ ) izgrađenom u Ulici Obala kneza Trpimira kojeg treba rekonstruirati na profil od 100 mm duž cijelog obuhvata, te na novom cjevovodu  $\varnothing 125\text{ mm}$  trasa kojeg je planirana u koridoru nove pješačke staze na sjeverozapadnom dijelu obuhvata i koji se priključuje na jugozapadu na postojeći cjevovod u Ulici Obala kneza Trpimira i na sjeveroistoku na postojeći cjevovod u Ulici Miroslava Krležje. Preko postojećeg PVC cjevovoda DN 110 mm koji služi za priključke jugozapadnog krila postojeće zgrade u Ulici Miroslava Krležje rješava se vodoopskrba građevine 2 (stambeni niz i garaža). Vodoopskrba građevine 1D (stambeno-poslovna), građevine 4 (hotel) i građevine (stambeno-poslovna) rješava se preko internog cjevovoda  $\varnothing 100\text{ mm}$ , koji se na sjeverozapadu priključuje na novi cjevovod  $\varnothing 125\text{ mm}$ .



Preko ove vodovodne mreže omogućava se kvalitetna vodoopskrba svih građevina 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 koridoru nogostupa, pješačke staze ili zelene površine. Tamo gdje nije predviđen nogostup i na križanjima cesta vodovodna mreža može se postavljati i u kolniku.

Razvodni cjevovodi priključaka moraju u pravilu pratiti konture građevina (zgrada) kako bi se mogla izvesti priključna okna ispred svakog ulaza.

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 0,90 m.

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

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

U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) prije izgradnje cjelokupne osnovne ulične vodovodne mreže unutar obuhvata ovog DPU-a, ili pojedinih dionica iste, kao i za razvodne vodove za priključke pojedinih građevina na osnovnu uličnu mrežu mora se ishoditi lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta. To zahtjeva izradu idejnog projekta i glavnog projekta u kojima će se provesti hidraulički proračun i odrediti konačni profili pojedinih cjevovoda osnovne ulične vodovodne mreže i razvodnih vodova za priključke, a na osnovu podataka iz ovog DPU-a, tj. prema utvrđenoj ukupnoj potrošnji i razdiobi potrošnje po pojedinim čvorovima za konačnu fazu izgradnje.

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 idejni i glavni projekt mora se dobiti suglasnost.

Svaki stan, odnosno svaka druga samostalna funkcionalna cjelina, mora imati vodomjer na dostupnom mjestu. Tip vodomjera, te tip i gabarit vodomjernih okana određuje "Vodovod" d.o.o. Zadar.

Za vanjsku hidrantsku mrežu moraju se izgraditi nadzemni hidranti, odnosno gdje to nije moguće i podzemni hidranti, na međusobnom razmaku do 150 m u svemu prema postojećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Izvođač radova mora prije početka radova od "Vodovoda" d.o.o. Zadar zatražiti obilježavanje postojeće vodovodne mreže na terenu.

### **3.4.2. Odvodnja**

#### članak 20.

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

Sve fekalne otpadne vode i oborinske otpadne vode moraju se preko razdjelne kanalizacijske mreže odvesti do najbližih već izgrađenih glavnih fekalnih i oborinskih kolektora.

Zbog konfiguracije terena najveći dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a mora se odvesti postojećim i novoplaniranim fekalnim kolektorima do postojeće crpne postaje "Brodarica

II", preko koje se ove otpadne vode prepumpavaju na više položeni fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.

Manji dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a direktno se odvodi na postojeći fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.

Preko fekalnog kolektora u Ulici Miroslava Krleže ove otpadne vode odvede se dalje gravitacijski na crpnu postaju "Voštarnica I" u parku Vruljica iz koje se prepumpavaju na glavni gradski kolektor izgrađen u Ulici Dr. Franje Tuđmana.

Oborinske otpadne vode s prostora ovog DPU-a moraju se odvesti oborinskom kanalizacijskom mrežom do tri postojeća obalna ispusta izgrađena duž predmetnog dijela Ulice Obala kneza Trpimira. To su:

- obalni ispust profila 100x50 cm u produžetku Ulice Vjekoslava Maštrovića trasu kojeg, obzirom na novoplanirano uređenja obalnog pojasa, treba izmjestiti,
- obalni ispust Ø 300 mm u produžetku pješačke staze između zapadne strane kompleksa tvornice "Maraska" i parkovne površine koji se treba produžiti, obzirom na novoplanirano uređenja obalnog pojasa,
- obalni ispust Ø 400 mm u produžetku Ulice Ivana Muštrovića duž zapadne strane Uvale Vruljica koji se mora rekonstruirati na Ø 700 mm.

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

Za što kvalitetnije funkcioniranje odvodnje oborinskih voda mora se na svim planiranim prometnim i ostalim površinama ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla, a po potrebi i 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 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 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.

### 3.4.3. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže

#### članak 21.

Snabdijevanje električnom energijom objekata na planiranom području izvest će se preko tri nove transformatorske stanice čija ugradnja se predviđa unutar objekata uz osiguran pristup teretnim kolima. Priključak trafostanica na srednjenaponski kabel izvest će se korištenjem postojećeg srednjenaponskog kabela što omogućuje jednostavan i siguran način snabdijevanja električnom energijom. Međusobno povezivanje trafostanica izvest će se podzemnim srednjenaponskim kabelom u sistemu «ulaz-izlaz». Prije početka izgradnje planiranih objekata odredit će se prva 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 kabelskih 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 4x150mm<sup>2</sup>, PP00-A 4x95mm<sup>2</sup>, i PP00-A4x35mm<sup>2</sup>.

#### 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 razdjelnih ormara koji su smješteni u neposrednoj blizini pripadajućih trafostanica. Priključak ormarića u stupovima javne rasvjete izvest će se kabelima tipa PP00-A 4x 25mm<sup>2</sup>. Duž trase niskonaponskih kabela, i kabela javne rasvjete položiti će se bakreno uže presjeka 50mm<sup>2</sup> 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 GRAĐEVINA**

članak 25.

Dopušta se prenamjena vile Luxardo i njezina dogradnja za ostvarenje hotela visoke kategorije (min. 4 zvjezdice). Pročelje zgrade mora se obnoviti u izvornom obliku, dok se unutrašnja struktura objekta može u potpunosti mijenjati. Spoj postojeće zgrade s novim pridodanim korpusom izvesti će se zglobnim volumenom čija jednoetažna visina doseže ukupnu visinu pridodane gradnje čineći unutrašnji hol hotela. Dopušta se uklanjanje zida prema obali kako bi zgrada dobila proporcionalno širok vanjski prostor ispred glavnog pročelja. Planom se predviđa revitalizacija i sanacija perivoja "Maraske", te njegovo opremanje adekvatnim urbanim mobilijarom i rasvjetom. Postojeća ograda je zadržana kao memorijski element, ali i kao element simboličke privatnosti vrta. Prilikom rekonstrukcije prometnice treba se paziti da se ne naruši ambijentalna vrijednost litorala te prirodno stanje mora na lokaciji. Za sve intervencije na uređenju ili izgradnji sadržaja u zoni pomorskog javnog dobra i akvatorija prije izrade projekta treba ishoditi sljedeće dokumente: studiju utjecaja na okoliš, elaborat o maritimnim uvjetima građenja i posebne zaštitarske uvjete Konzervatorskog odjela u Zadru. Prije bilo kakvih zahvata na tom području potrebno je izvršiti arheološko rekognosciranje podvodnog

pojasa te na osnovu rezultata izvršiti eventualna podvodna arheološka istraživanja. Takvo rekognosciranje i eventualno istraživanja trebaju izvršiti stručnjaci-arheolozi specijalizirani za podvodnu arheologiju.

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

## **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 2.1, 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.

tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA		GBP m <sup>2</sup>	STAMBENIH PROSTORA m <sup>2</sup>	BR.STAMB.JED. / HOTEL. SOBA	STANOVNICI /GOSTI	ZAPOSLENICI	POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup>	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.			
1	1.3288	1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA		Po 1.	7500.0	/	/	/	/	167	/	/			
				Po 2.	6687.6	/	/	/	/	135	/	/			
				P	4649.2	2096.3	16	44	40	2552.9	/	/	/		
				1.KAT	3784.7	3784.7	28	80	/	/	/	/	/		
				2. KAT	3410.9	3410.9	22	72	/	/	/	/	/		
				3. KAT	3035.4	3035.4	22	65	/	/	/	/	/		
				4. KAT	2661.0	2661.0	18	56	/	/	/	/	/		
				NADGRADNJA	1490.0	1490.0	7	34	/	/	/	/	/		
		<b>ΣP</b>	<b>33218.8</b>	<b>16478.3</b>	<b>113</b>	<b>351</b>	<b>40</b>	<b>2552.9</b>	<b>302</b>	<b>/</b>	<b>/</b>				
2	0.1495	PROMETNA POVRŠINA /interni put		/	/	/	/	/	/	/	/				
3	0.4233	2 STAMBENI NIZ I GARAŽA		Po 1.	2495.1	/	/	/	/	83	/	/			
				Po 2.	2495.1	/	/	/	/	78	/	/			
				P	1377.7	720.6	8	35	14	657.1	8	8	/		
				1.KAT	1256.3	691.4				564.9	/	/	/		
				2. KAT	1256.3	1256.4				/	/	/	/		
						<b>ΣP</b>	<b>8880.5</b>	<b>2668.4</b>	<b>8</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>1222.0</b>	<b>169</b>	<b>8</b>	<b>/</b>
4	0.3226	3 HOTEL POSTOJEĆA IZGRADNJA		P	983.2	/	/	/	/	/	/	/			
				1. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/			
				2. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/			
				3. KAT	983.2	/	17	34	/	/	/	/			
				<b>ΣP</b>	<b>3932.8</b>	<b>/</b>	<b>51</b>	<b>102</b>	30	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		
		4 HOTEL NOVA IZGRADNJA		Po	1265.3	/	/	/		/	/	/	/		
				P	1109.4	/	/	/		/	/	/	/		
				1.KAT	704.6	/	11	23		/	/	/	/		
				2. KAT	704.6	/	11	23		/	/	/	/		
				3. KAT	704.6	/	11	23		/	/	/	/		
		4. KAT	628.8	/	11	23	/	/		/	/				
				<b>ΣP</b>	<b>5117.3</b>	<b>/</b>	<b>44</b>	<b>92</b>		<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		
				<b>ΣP</b>	<b>9050.1</b>	<b>/</b>	<b>95</b>	<b>194</b>		<b>30</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
		5	0.3675	5 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA		Po	2250.5	/	/	/	16	71	/	5	
P	1045.3					/	/	/	/	1045.3	/	/	/		
1.KAT	1119.7					1119.7	8	32	/	/	/	/			
2. KAT	1119.7					1119.7	8	32	/	/	/	/			
3. KAT	1119.7					1119.7	8	32	/	/	/	/			
NADGRADNJA 1.	685.5					685.5	4	20	/	/	/	/			
NADGRADNJA 2.	422.3					422.3			/	/	/	/			
						<b>ΣP</b>	<b>7762.7</b>	<b>4466.9</b>	<b>28</b>	<b>116</b>	<b>16</b>	<b>1045.3</b>	<b>71</b>	<b>/</b>	<b>5</b>
6	0.8637	PROMETNA POVRŠINA		/	/	/	/	/	/	/	14				
7	11.0177	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE		KUPALIŠTE HOTELA		P	397.4	/	/	50	6	432.1	/	/	
						<b>ΣP</b>	<b>397.4</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>50</b>	<b>432.1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
				PODZEMNA GARAŽA		Po	2831.1	/	/	200	2	/	101	/	/
						<b>ΣP</b>	<b>2831.1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>200</b>	<b>101</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
				SANITARIJE KUPALIŠTA		P	491.2	/	/	/	4	/	/	/	/
						<b>ΣP</b>	<b>491.2</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>1793.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
				KUPALIŠNI OBJEKTI		P	1793.5	/	/	200	18	1793.5	/	/	/
						<b>ΣP</b>	<b>1793.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>250</b>	<b>30</b>	<b>1835.6</b>	<b>101</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
		<b>ΣP</b>	<b>5547.9</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>250</b>	<b>30</b>	<b>1835.6</b>	<b>101</b>	<b>/</b>	<b>/</b>				
8	0.8776	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK		/	/	/	/	/	/	/	/				
<b>Σ1-8</b>	<b>15.35</b>			<b>64426</b>	<b>23613.6</b>	<b>244</b>	<b>946</b>	<b>130</b>	<b>6655.8</b>	<b>643</b>	<b>8</b>	<b>19</b>			

\* pojedinačne vrijednosti izražene u ovim tablicama mogu se u procesu razrade povećati za + 10 % s time da sveukupne vrijednosti ne mogu biti prekoračene za više od 5 %

$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površinagr. č stamb.građ.}} = \frac{946}{(1 + 3 + 5)} = \frac{946}{2.12} = 446.2$$

ukupna neto

$$G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}}{\text{površinagr.č za stamb.građ.i prat. st.funkcije}} = \frac{946}{(1 + 2 + 3 + 5 + 6 + 7 + 8)} = \frac{946}{15.03} = 62.9$$

(ulice, parkirališta, zelenepovršinei dj. igrališta)

$$G_{nst} = \frac{\text{odnosbroja stanovnika}}{\text{površinaobuhvata plana}} = \frac{946}{15.35} = 61.6 \text{ st/ha}$$

## Vodovod i kanalizacija

Svi zemljani i ostali građevinski radovi moraju se izvesti bez miniranja da se ne oštete okolni već izgrađeni objekti i postojeća komunalna infrastruktura.

Sve prometne površine moraju se izvesti u predviđenim koridorima iz grafičkog priloga Plan prometa. Vodovodna mreža i kanalizacijska mreža na prostoru ovog DPU-a moraju se izvesti prema priloženom grafičkom prilogu Plan vodoopskrbe i odvodnje.

Prije projektiranja i izgradnje mora se utvrditi točan položaj svih postojećih komunalnih instalacija. 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 27.

Mjerama zaštite obuhvaća se u području ovog DPU-a vanjski izgled i izvornost pročelja vile Luxardo koja se mora obnoviti u izvornom obliku, te vrijedno zelenilo unutar perivoja "Maraska" i zid ispred perivoja.

Za sve intervencije na uređenju ili izgradnji sadržaja u zoni pomorskog javnog dobra i akvatorija prije izrade projekta treba ishoditi sljedeće dokumente: studiju utjecaja na okoliš, elaborat o maritimnim uvjetima građenja i posebne zaštitarske uvjete Konzervatorskog odjela u Zadru.

## **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. Zgrada 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 potvrde glavnog projekta.

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.

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

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

U cilju smanjenja nepovoljnog utjecaja na okoliš zbog povećanja automobilske prometa svi planirani sadržaji moraju osigurati dobro uređene i opremljene površine za parkiranje, uz intenzivno ozelenjavanje okoliša.

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.

Otpadne vode iz svih građevina s prostoru ovog DPU-a moraju se preko razdjelne kanalizacijske mreže priključiti na već izgrađene glavne fekalne i oborinske kolektore.

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

## **10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### članak 31.

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

Klasa: 350-01/07-01/126  
Ur.broj: 2198/01-1/2-08-14  
Zadar, 29. svibnja 2008.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA  
PREDSJEDNIK

Zvonimir Vrančić, dr.med., v.r.