

VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST

1.1. Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja „Stambena zona Skročini II“ obuhvaćen je prostor koji se nalazi na sjeveroistočnom kraju grada Zadra, udaljen oko 400 m od gradske obilaznice (ulica Hrvatskog sabora).

Kako je danas planirani prostor nedovoljno kvalitetno prometno povezan sa širim prostorom, planom predviđamo izgradnju obodnih prometnica na sva četiri ruba istog. Ovim omogućujemo fleksibilno povezivanje sa širim prostorom u svim pravcima, te lakšu realizaciju zavisno od prevladavanja poteškoća poput rješavanja vlasničkih pitanja, kvalitetnog spajanja na postojeće infrastrukturne mreže, integriranja u urbano tkivo postojeće stanogradnje i sl..

Ipak, kao glavnu „ulaznu“ prometnicu u planom obuhvaćeni prostor ističemo gradsku „transverzalu“ smještenu po jugozapadnom rubu obuhvata plana. Ista je planirana i Izmjenama i dopunama prostornog plana Grada Zadra i povezuje već izgrađene dijelove grada koji su nastali na njegovom rubu, a osim naselja „Bili brig“ na jugoistočnom kraju iste, svi su u urbanom smislu loše izvedeni, uređeni i opremljeni. Ova prometnica se nalazi između i paralelno sa ulicama Hrvatskog sabora (D306) i ulice Benka Benkovića (Ž6015).

Sa gore spomenute prometnice u planirano stambeno susjedstvo će se ulaziti preko obodnih prometnica smještenih na sjeverozapadnom i jugoistočnom kraju obuhvata. Ove prometnice nemaju značaj kakav ima gradska „transverzala“, ali se i njihova važnost može uvećati spajanjem istih na ulicu Hrvatskog sabora.

Središnji dio planiranog prostora presijecaju dvije pristupne prometnice koje povezuju sjeverozapadnu i jugoistočnu obodnu prometnicu, a po sredini planiranog prostora i okomito na iste, također je planirana pristupna prometnica koja se spaja na sjeveroistočnu obodnu prometnicu, te trećim križanjem i na sjeverozapadnu obodnu prometnicu.

Osim spomenutih prometnica planirana su i dva pristupna puta u južnom dijelu obuhvaćenog prostora, koji omogućuju pristup već izgrađenim zgradama individualnog stanovanja.

Planirana urbana matrica prostora se prilagodila izgrađenom stanju na terenu. Prometna mreža je planirana na način da su se poštovali postojeći putovi, a nove prometnice ili novi dijelovi postojećih prometnica su planirani kako bi se omogućio pristup svim dijelovima planiranog prostora. Dimenzije i koridori planiranih prometnica su usklađeni sa odredbama iz Izmjena i dopuna prostornog plana Grada Zadra.

Između prometnica planirane su zone za stanovanje (mješovita zona pretežno stambena), u okviru kojih i ostali potrebni urbani sadržaji: poslovni, trgovački, uslužni i sl.. Građevinama unutar planiranih zona se pristupa sa svih gore spomenutih cesta i putova. Planom su definirane dvije vrste spomenutih zona i to ona manje gustoće na prostoru na kojem su već izgrađene građevine individualnog stanovanja, te veće gustoće na uglavnom neizgrađenom prostoru.

Planirana je javna zelena površina – postojeća borova šumica, a u okviru mješovitih zona – pretežno stambenih će se ostvariti još zelenih površina, do minimalno 20% ukupne površine obuhvata plana. Unutar zona mješovite namjene i javnih zelenih površina, također će se realizirati površine za dječja igrališta do minimalne površine od 25% od svih zelenih površina.

Najveći dio obuhvata čini prostor za stambenu izgradnju. To je prostor namijenjen izgradnji stambenih građevina, kao i uređenju građevinskih čestica istih. Parkiranje potrebnog broja vozila korisnika se mora omogućiti na vlastitim građevinskim česticama. Uređenje građevinskih čestica mora biti u skladu sa tradicijom kraja, a pogotovo se treba obilato vršiti ozelenjavanje istih.

Planirano zelenilo dijelimo na ono unutar građevnih čestica sa stambenim građevinama, te javne zelene površine planirane uz jugoistočni rub obuhvata plana (postojeća borova šumica). Zelenilo mora biti u principu autohtonog karaktera i otporno na lokalne klimatske uvjete (obvezno u dijelu između građevinskog i regulacijskog pravca). Na javnim zelenim površinama obvezatna je sadnja stabala i grmolikog raslinja koje će imati zaštitnu ulogu, a u smislu zaštite od utjecaja automobilskog prometa, zaštitu automobila na parkiralištima (sjena pod drvećem), zaštite ljudi i planiranih sadržaja od sunca i puhanja bure i sl...

Zelene površine okružuju sve planirane prostore i imati će zaštitnu i estetsku ulogu.

1.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

M1 - mješovita namjena – pretežno stambena – zona izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina; definirane su dvije vrste zona ove namjene, a prema planiranom intenzitetu naseljenosti i to manje i veće gustoće.

U zoni manje gustoće uz postojeće građevine individualnog stanovanja i planirane građevine ukupan broj istih će biti oko 34; U zoni veće gustoće se planira oko 600 stanova u zgradama kolektivnog stanovanja, te 7 izgrađenih građevina individualnog stanovanja.

Uz stanovanje se mogu graditi gospodarske građevine u funkciji stanovanja (garaže, spremišta i sl.). Također se mogu graditi građevine gospodarskih (trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih), javnih i društvenih sadržaja. Ovih sadržaja je planirano oko 6.000m². U zoni manje gustoće dio stambene građevine se može koristiti za potrebe manjih poslovnih prostora, ali u obimu manjem od 50% korisne (neto) površine stambenog prostora. U okviru ove zone mogu se graditi i stambeno-poslovne građevine sa poslovnim prostorima u površini većoj od stanovanja. Manji poslovni prostori moraju biti u funkciji osnovnog sadržaja zone – stanovanja, primjerice uredi, manje trgovine dnevne opskrbe, trafikne, kafići, manji restorani, konobe i sl..

pješачke površine – nogostupi uz kolne površine i pješачke staze

kolne površine – prometnice sa parkiralištima

- Z - zaštitno zelenilo** - planirano na mjestu postojeće borove šumice koja će biti osnova za realizaciju malog parka. U tom smislu uz zaštitnu ulogu u zoni je potrebno planirati zamjenu i nadopunu postojećeg raslinja sa raslinjem ukrasnog karktera

trafostanica (TS) – zona izgradnje trafostanice

1.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

- mješovita namjena – pretežno stambena (manja gustoća) (M1)	17.375 m ²
- mješovita namjena – pretežno stambena (veća gustoća) (M1)	36.891 m ²
- pješačke površine	5.014 m ²
- kolne površine i biciklistička staza (13.263+445)	13.708 m ²
- zelene površine – zaštitne (Z)	7.293 m ²
- trafostanica (TS)	50 m ²

- **UKUPNO** (površina obuhvata) **80.331 m²**

- **broj trafostanica** **1**

1.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

1.4.1. Uvjeti i način gradnje

Sve građevine moraju se planirati, urediti i izvesti u skladu sa odredbama plana, na način da kvalitetom izvedbe zadovoljavaju zakonom određene kriterije u graditeljskom smislu, potom u sigurnosnom smislu sa dobrom protupožarnom zaštitom, također i dobrom zaštitom okoliša. Isto vrijedi i za realizaciju ostalih urbanih elemenata, u prvom redu infrastrukture, prometnih i parkirališnih površina, zelenih i drugih planiranih površina, koji se i nakon izvedbe moraju kvalitetno održavati.

Građevine se mogu smještati samo u okviru planirane zone izgradnje, te maksimalne bruto površine izgrađenosti kako je definirano u Odredbama za provođenje ovog plana. Maksimalna površina izgrađenosti građevinske čestice je također definirana u Odredbama ovog plana, a predstavlja odnos izgrađene površine građevina ili više njih na čestici (zemljište pod građevinom) i ukupne površine čestice. Zemljištem pod građevinom se

smatra vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevinsku česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Dijelom građevine se ne smatraju kolne i pješačke komunikacije i manipulativne površine, moguće podzemne građevine ispod razine uređenog okolnog terena (cisterne, spremnici i sl.), kao druge manje strukture kojim se uređuje okoliš.

Sve planirane građevine mogu se graditi u čvrstoj ili montažnoj gradnji i moraju biti dobrih hidroizolacijskih i termoizolacijskih svojstava. Kvaliteta gradnje mora biti dokazana svim potrebnim dokumentima i atestima koje propisuje zakon. Materijal od kojeg se građevina gradi mora se upotrijebiti na pravilan način u skladu sa visokim standardima struke. Izbor materijala, način gradnje i zaštita građevine mora biti u skladu sa njenom funkcijom.

Preporuča se da arhitektonski izraz građevine ima izvorište u tradicionalnoj arhitekturi. To znači da se pojedini arhitektonski detalji (strehe, nagib krova, detalji pročelja i sl.) na građevinama oblikuju na način kako se to radilo na autohtonim građevinama ovog kraja, odnosno da takvi detalji budu inspiracija prilikom kreiranja nove arhitekture. To ne znači doslovno kopiranje tradicionalnih građevinskih i arhitektonskih elemenata, već njihova primjena u sklopu suvremenog izraza građevine u cjelini. U tom smislu i krovšta mogu biti kosa i ravna, otvori na građevini (prozori i vrata) širih dimenzija od tradicionalnih (staklene stijene), kameni zidovi građevine reducirani ili se kamen može koristiti samo za pojedine detalje i sl..

Boje pročelja se preporučaju svijetle i pastelne boje, a zavisno od načina gradnje preporučaju se naglasiti određeni arhitektonski detalji (npr. ulazni dio, otvori, istake i sl.), a sve sa ciljem stvaranja umjerene arhitektonske živahnosti pojedinih građevina i zone u cjelini.

Površine unutar građevinskih čestica se mogu obraditi prema namjeni, a preporuča se obrada asfaltom i betonskim opločnicima parkirališnih i kolnih površina, odnosno kamenom i betonskim opločnicima pješačkih površina.

Javne pješačke površine se trebaju urediti sa kvalitetnim materijalom poput kamena ili dobro izabranih i dizajniranih betonskih opločnika, a nogostupi uz parkirališta i kolne površine mogu biti asfaltirani.

U dijelu pješačkih površina gdje vozila pristupaju parkirališnim površinama, iste moraju biti izvedene na način da mogu zadovoljiti adekvatno osovinsko opterećenje vozila. Isto vrijedi i za pješačke površine unutar građevinskih čestica ukoliko je preko njih omogućen kolni promet (moguće i protupožarni promet).

Sve površine uz pješačke površine i oko trgova moraju biti opremljene potrebnom urbanom opremom poput klupa, koševa za smeće, igračke za igru djece sl..

Sve pješačke površine moraju biti opremljene betonskim rubnjacima (kamenim uz moguće kameno popločanje i betonskim na ostalim površinama).

Svi materijali moraju biti kvalitetni, otporni na atmosferske utjecaje (vlaga, velike razlike u temperaturama i sl.) i pravilno ugrađeni, sa visokom estetskom razinom uređenja.

Kolne površine također moraju biti opremljene rubnjacima, ali većih dimenzija nego što su oni na pješačkim površinama. Kolne površine će se asfaltirati i moraju biti opremljene potrebnom prometnom signalizacijom. Parkirališne površine se mogu izvesti i sa betonskim opločnicima.

Pješačke i kolne površine će se projektirati i izvesti tako da imaju potrebne poprečne nagibe radi odvodnje.

Na pješačkim i kolnim površinama ne smije biti nikakvih denivelacija (nepotrebnih stuba i sl.). Ukoliko denivelacije nije moguće izbjeći uz iste treba predvidjeti rampe max. nagiba 8,3° radi lakše komunikacije invalidnih osoba, roditelja sa kolicima i sl.. Isto treba predvidjeti na ulazima u građevine sa poslovnim prostorom. Također gdje je potrebno običan rubnjak treba zamijeniti kosim.

U sklopu zelenih površina građevinskih čestica, a uz regulacijski pravac istih potrebno je predvidjeti mjesta za kontejnere otpada. Ova mjesta moraju biti lako dostupna vozilima za odvoz otpada, i izgrađena na način i sa materijalima koji omogućuju njihovo lako čišćenje i održavanje. Zelenilo oko njih mora ih maksimalno zaklanjati.

Zelenilom će se također zakloniti infrastrukturni objekti poput trafostanica, i sl. na način da budu što manje uočljivi sa kolnih i pješačkih površina. Izbor vrste zelenila oko njih će ovisiti o sadržaju objekta, ali u pravilu ono mora biti gusto i neprohodno kako bi spriječilo pristup objektu.

Planirane zelene površine osim estetske imaju i zaštitnu ulogu i u tom smislu se preporuča saditi grmolike biljke i stabla bogate krošnje kako bi se spriječio utjecaj ispušnih plinova, buke, vjetra, sunca i sl. Cjelokupni biljni materijal mora imati autohtoni karakter i biti otporan na utjecaj atmosferilija, odnosno mediteranske klimatske uvijete.

Zelenilo uz trgove - okupljališta i oko njih mora biti na visokoj estetskoj razini. Osim stabala koja će biti svojevrsni prostorni reper, preporuča se saditi i grmoliko raslinje, a također i cvjetnice sezonskog i trajnog karaktera.

Sve zelene površine moraju biti zatravljene i održavane, što znači da će se postojeći teren pripremiti tako da se uredi nosivi sloj zemlje na koji će se nanijeti sloj humusa. Posađeni biljni materijal mora biti kvalitetan i mora zadovoljiti osnovne uvijete iz ovog plana, a to su zaštita i estetsko obogaćenje prostora.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0m ispod pokrova krovišta koje mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenje požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a planom je predviđena i vanjska hidrantska mreža.

1.4.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prirodne ambijentalne vrijednosti šireg prostora se izgradnjom ovog prostora ne smiju umanjiti, pa se prilikom planiranja, projektiranja, izgradnje i korištenja građevina i vanjskih površina mora voditi računa o zaštiti okoliša, njegovoj minimalnoj devastaciji, te mjerama njegova unapređenja. Planiranim zelenim površinama unutar obuhvata plana se nastoje održati prirodne ambijentalne vrijednosti okoliša, odnosno obogatiti ih novim raslinjem. Prilikom projektiranja i izvedbe građevina treba voditi računa o njihovoj dispoziciji kako bi se maksimalno iskoristile vizurne mogućnosti lokacije, odnosno iste zaklonile od utjecaja puhanja dominantnih vjetrova, pogotovo bure.

1.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planiranim sadržajima i uvjetima njihove izgradnje nastojalo se maksimalno zaštititi od nepovoljnih okolnosti koje izgradnja planiranih sadržaja može uzrokovati. Pažljivim odabirom materijala za izgradnju svih građevina, njihova upotreba na propisani način, izgradnja i uređenje javnih površina, potom dobar odabir biljnih vrsta i njihovo održavanje, izgradnja prometnog i infrastrukturnog sustava te ostali planirani urbani elementi su preduvjet da se planirani prostor izgradi sa minimalnim štetnim utjecajem na okoliš. Izgradnjom planiranih sadržaja i uređenjem površina na planom obuhvaćenom prostoru će se isti revitalizirati i urbano unaprijediti.

Prilikom planiranja, projektiranja i izgradnje građevina moraju se upotrijebiti kvalitetne mjere zaštite okoliša, a u skladu sa zakonskim odredbama, prostorno-planskim dokumentima višeg reda i smjernicama i odredbama ovog plana.

Sve urbane (fekalne) otpadne vode s područja obuhvata ovog UPU-a moraju se odvesti na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda „Centar“.

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

Dopuštene količine štetnih i opasnih tvari i drugih zagađenja, koja se mogu unositi u javni sustav odvodnje moraju biti unutar granica koje su određene *Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama*.

1.6. Uvjeti i način gradnje građevina

U tekstualnom dijelu plana – ODREDBE ZA PROVOĐENJE definirani su uvjeti i način gradnje građevina i to:

- uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
- uvjeti smještaja građevina javnih i društvenih djelatnosti
- uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Građevine se mogu graditi samo u zonama predviđenim za njihovu izgradnju, te u obimu definiranom Odredbama ovog plana.

U postupku izdavanja rješenja o građenju ili lokacijske dozvole za pojedine građevine se moraju utvrditi granice građevinske čestice, građevinski pravac i zona izgradnje građevine koji moraju biti sukladni definiranim ovim Planom, te regulacijski pravac kao mjesto priključenja građevinske čestice na javnu prometnu površinu.

Prostor oko građevina se također mora urediti na način i u namjeni kako je definirano smjernicama i Odredbama plana.

Vejmelka Nebojša, dipl. ing. arh.