

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE "KARMA" U ZADRU

NARUČITELJ:
GRAD ZADAR

IZVRŠITELJ:
"ARHITEKTONSKA RADIONICA MARUŠIĆ" d.o.o., ZADAR

ODGOVORNA OSOBA:
Pavle Marušić dipl.ing.arh.

KOORDINATOR PLANA:
Pero Marušić dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:

Pavle Marušić dipl.ing.arh.

Pero Marušić dipl.ing.arh.

Snježana Bačić dipl.ing.arh.

Vinko Klarić dipl.ing.arh.

Lenka Martinović dipl.ing.arh.

Marko Rakvin dipl.ing.el.

Marijan Savić dipl.ing.građ.

Marinko Burčul ing.el.

Josip Habuš dipl.ing.geol.

Davor Dobrović dipl.ing.građ.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE «KARMA» U ZADRU

Županija:		Županija Zadarska	
Grad:		Grad Zadar	
Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja stambene zone "Karma" u Zadru			
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): Glasnik grada Zadra br.		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Glasnik grada Zadra br.11/2016.	
Javna rasprava (datum objave): 01.02.2013.Narodni list; 09.10.2015. Zadarski list; 29.04.2016. Zadarski list.		Javni uvid održan: od:08.02.2013. 16.10.2015. 09.05.2016. do:11.03.2013. 23.10.2015. 16.05.2016.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osobe za provođenje javne rasprave:	
Suglasnost na plan prema članku . . . Zakona o prostornom uređenju gradnji NN 76/2007.			
broj suglasnosti klasa:		datum:	
Pravna osoba koja je izradila plan: ARHITEKTONSKA RADIONICA MARUŠIĆ d.o.o., ZADAR Ulica Stjepana Radića br. 2F/8.			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Pavle Marušić dipl.ing.arh.	
Kordinator plana: Pero Marušić dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi plana:			
1. Pavle Marušić dipl.ing.arh.		6. Marko Rakvin dipl.ing.el.	
2. Pero Marušić dipl.ing.arh.		7. Marijan Savić dipl.ing.građ.	
3. Snježana Bačić dipl.ing.arh.		8. Marinko Burčul ing.el.	
4. Vinko Klarić dipl.ing.arh.		9. Josip Habuš dipl.ing.geol.	
5. Lenka Martinović dipl.ing.arh.		10. Davor Dobrović dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predstavnik predstavnočkog tijela:	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

S A D R Ž A J :

A OPĆI DIO

1	IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA	7
2	RJEŠENJE O UPISU U IMENIK	8
3	RJEŠENJE O UPISU U SUDSKI REGISTAR PRAVNIH OSOBA KOJE OBAVLJAJU STRUČNE POSLOVE PROSTORNOG UREĐENJA	9

B DOKUMENTACIJA O POSTUPKU DONOŠENJA (MIŠLJENJA, IZVJEŠĆA I SMJERNICE ZA IZRADU UPU-A)

C TEKSTUALNI DIO

0	UVODNE NAPOMENE	8
---	-----------------	---

I OBRAZLOŽENJE

1 Polazišta

1.1. Položaj, značaj i posebnost područja obuhvata UPU-a u prostoru grada

1.1.1. Osnovni podatci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometna opremljenost

1.1.3.2. Vodoopskrba

1.1.3.3. Odvodnja otpadnih voda

1.1.3.4. Elektroopskrba

1.1.3.5. Javna rasvjeta

1.1.3.6. Telekomunikacije

1.1.3.7. Energetika

1.1.4. Zaštićene prirodne i kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja

2 Ciljevi prostornog uređenja

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Promet

2.1.3.2. Vodoopskrba

2.1.3.3. Odvodnja otpadnih voda

2.1.3.4. Elektroopskrba i telekomunikacije

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja, odnosno dijela naselja

- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja
- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3 Plan prostornog uređenja

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina
- 3.4. Pometna i ulična mreža
 - 3.4.1. Javni promet
 - 3.4.2. Promet u mirovanju
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Vodoopskrba
 - 3.5.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 3.5.3. Elektroopskrba
 - 3.5.4. Javna rasvjeta
 - 3.5.5. Telekomunikacije
 - 3.5.6. Energetika
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.1.1. Opći uvjeti gradnje
 - 3.6.1.2. Opis strukturnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama s opisom posebnih uvjeta građenja
 - 3.6.1.3. Promet
 - 3.6.1.4. Vodoopskrba
 - 3.6.1.5. Odvodnja otpadnih voda
 - 3.6.1.6. Elektroopskrba
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1 OPĆE ODREDBE

2 ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti gradnje stambenih građevina
 - 4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 4.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 4.2.1. Udaljenost građevine od susjedne parcele
 - 4.2.2. Udaljenost građevine od javnoprometne površine
 - 4.2.3. Ogradni zidovi i smještaj pomoćnih objekata
 - 4.2.4. Tipologija gradnje
5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Površine za javni prijevoz
 - 5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Vodoopskrbna mreža
 - 5.3.2. Odvodnja
 - 5.3.3. Elektroopskrba
 - 5.3.4. Javna rasvjeta
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš
 - 9.1. Zaštita tla
 - 9.2. Zaštita zraka
 - 9.3. Zaštita voda
 - 9.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda
 - 9.3.2. Zaštita od prekomjerne buke
 - 9.4. Mjere posebne zaštite
 - 9.4.1. Zaštita od požara
 - 9.4.2. Sklanjanje ljudi
 - 9.4.3. Zaštita od potresa
 - 9.4.4. Zaštita od rušenja
 - 9.4.5. Zaštita od štetnog djelovanja ekstremnih vremenskih uvjeta
 - 9.4.6. Zaštita od tehničko-tehnoloških opasnosti
10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

D GRAFIČKI DIO

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

LIST 1 (0)	POSTOJEĆE STANJE SA GRANICOM OBUHVATA	1:1000
LIST 2 (1.)	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
LIST 3 (2.1.)	PLAN PROMETA	1:1000
LIST 4 (2.2.)	PLAN ELEKTROOPSKRBE	1:1000
LIST 5 (2.4.)	PLAN JAVNE RASVJETE	1:1000
LIST 6 (2.5.)	PLAN TELEKOMUNIKACIJA	1:1000
LIST 7 (2.2.)	PLAN VODOOPSKRBE I ODVODNJE	1:1000
LIST 8 (3.)	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
LIST 9 (4.)	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:1000

A OPĆI DIO

- 1 IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- 2 RJEŠENJE O UPISU U IMENIK
- 3 RJEŠENJE O UPISU U SUDSKI REGISTAR PRAVNIH OSOBA KOJE OBAVLJAJU STRUČNE POSLOVE PROSTORNOG UREĐENJA

B DOKUMENTACIJA O POSTUPKU DONOŠENJA
(MIŠLJENJA, IZVJEŠĆA I SMJERNICE ZA IZRADU UPU-A)

C TEKSTUALNI DIO

0 UVODNE NAPOMENE

Ovaj je Urbanistički plan uređenja izrađen na temelju studija i analiza gradskog predjela Arbanasi, koje je "Arhitektonska radionica Marušić" d.o.o. Zadar napravila tijekom 2000. i 2001. godine, a u svrhu izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja, te na temelju izrađenog Detaljnog plana uređenja, koji dovršetkom nije mogao biti donešen, bez prethodne izrade Urbanističkog plana uređenja (prema u međuvremenu donešenom Zakonu). Iako je naknadno izrađeni UPU ocijenjen vrlo kvalitetnim, opet nije mogao biti donešen, jer nije bio u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Zadra čija su izmjene i dopune bile u tijeku.

Sada je ovaj Urbanistički plan uređenja usklađen s donijetim Izmjenama i dopunama PPUGZ-a (Glasnik Grada Zadra, br.16/11).

Izmjenama i dopunama PPUGZ-a znatno je smanjen prostorni obuhvat ovog UPU-a (broj 66) za cca 3,85 ha i posljedično tome izmijenjeni su planski parametri i isključene neke namjene (sportska uz školu R-1; javna i društvena namjena – školska D-4 i vjerska – samostan D-7).

Kako je prostor "Karme" sastavni dio predjela Arbanasi, njime je okružen i samo se preko njega može kopnom pristupiti, a zona centralnih funkcija oko Trga Gospe Loretske sadrži i sadržavat će centralne funkcije predjela Arbanasi, jasno je da se novi prostori ne mogu planirati u disharmoniji s postojećom strukturom Arbanasa.

Zbog toga je bila neophodna temeljita analiza cijelog predjela Arbanasi kao specifične urbane strukture, koliko po nastanku, toliko i po transformacijama i odnosu sa Zadrom.

Ona je pokazala da su Arbanasi imali specifičan razvoj, koji je uvjetovao snažnu identifikaciju stanovnika sa svojim naseljem.

U okviru ove analize izrađena je i opća studija "Temeljne inženjersko-geološke značajke i rezultati istraživačkih radova kao segment urbanizacije područja Karma-Arbanasi, Zadar", koju će trebati konzultirati prilikom izvođenja obimnijih zemljanih radova na ovom području, a naročito prilikom izvođenja iskopa za kanalizaciju.

Izrađena analiza Arbanasa jest stručna i teortetska podloga ovog plana iako ona ne čini njegov sastavni dio.

I OBRAZLOŽENJE

1 POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru grada

Prostor, koji je Prostornim planom uređenja Grada Zadra određen za obaveznu izradu Urbanističkog plana uređenja pod brojem 66, omeđen je sa sjeveroistoka Ulicom A. K. Miošića, s jugoistoka postojećom stambenom izgradnjom, s jugozapada morskou obalom s pripadajućim pojasom mora i sa sjeverozapada međama samostana i škole i produžetkom šetališta "Karma" prema sjeverozapadu za cca 220 m do bivšeg vojnog kupališta (vidi kartu Postojeće stanje sa granicom obuhvata Plana).

Prostor "Karme" nalazi se u gradskom području Arbanasi, jugoistočno od centra grada na udaljenosti od 1.400 do 2.000 m daleko od Kopnenih vrata povijesne jezgre, uz morskou obalu, a u dubini do 230 m od obale.

Nagib je terena u gornjem dijelu od 1,5 do 3 % prema sjeveroistoku i sjeveru, a u donjem dijelu preko jedva primjetnog hrpta nagib je oko 2,5 do 4 % prema jugozapadu i zapadu do šetališta koje je u odnosu na morskou obalu uzdignuto između 4,7 i 9,8 m. Nadmorska visina terena se kreće od + 4,8 m na srednjem dijelu terena, do + 14,5 m. U odnosu na šetalište teren je pored ulice u prosjeku 2 m iznad nivelete šetališta.

Danas je ovo područje najkvalitetniji i najatraktivniji veći izgradivi teren u Zadru, koliko zbog eksponiranosti suncu i moru, toliko i zbog blizine gradskog središta. Značaj ovog dijela naselja Arbanasi u prostoru grada jest što obuhvaća oko 750 m morske obale pogodne za kupanje; što bi se bi se pravilnom izgradnjom predviđenih sadržaja gradska četvrt Arbanasi kompletirala i brojem stanovnika i svim pratećim sadržajima i što bi se time konačno sudio jedan dio grada.

Posebnosti ovog dijela naselja u prostoru grada su izgradivost u strogoj korelaciji s postojećom stambenom strukturom Arbanasa ili jasnije kazano, posebnost ovog dijela naselja jest u činjenici, da on predstavlja enklavu unutar starog naselja Arbanasi pa je neophodno izuzetke, koji važe za staru jezgru, protegnuti i na ovaj prostor. Opravdanost primjene tih izuzetaka, objašnjena u studiji Arbanasa ANALIZA NASLJEDA, koja je prethodila izradi plana. U članku 34. PPUGZ-a utvrđena je potreba izrade takvih analiza.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Razmatrani prostor je pretežito neizgrađen. U zoni stanovanja manje gustoće nalazi se šest bespravno izgrađenih objekata, koji se uz određene posebne uvjete za ovo područje uklapaju u ovaj plan, kao i desetak recentno legalno izgrađenih kuća građenih prema više manje urednoj dokumentaciji temeljenoj na općenitim postavkama iz tada važećeg GUP-a, a ne na specifičnim uvjetima, koji bi za ovaj prostor trebali važiti, a koje na isti način remete mogućnost kvalitetnog rješavanja urbanizma.

Nekoć intenzivno ratarski obrađeni prostor danas se sve više zpušta tako da je preko 50 % površine neobrađeno.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostorno razvojne značajke ovog prostora su: u zoni mješovite namjene pored centra predjela Arbanasi i uz šetalište Karma mogućnost gradnje primjerenih poslovnih prostora; u zonama stanovanja pretežito usitnjena raspodjela terena u privatnom vlasništvu, o kojoj treba voditi računa prilikom izrade plana smanjenjem minimalnih površina građevinskih parcela, radi priskrbljivanja što većeg konsenzusa među vlasnicima terena, što predstavlja preduvjet uspješnoj implementaciji plana; naglašene karakteristike

obalnog pojasa s vidljivim denivelacijama (slika krajolika u pogledu s mora na ovo područje), koje nova izgradnja ne bi smjela poništiti već po mogućnosti još više naglasiti.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Infrastrukturna opremljenost prostora obuhvaćenog ovim planom gotovo da ne postoji, a njom oskudijeva i postojeće naselje Arbanasi.

1.1.3.1. Prometna opremljenost

Od prometnica postoji dio glavne longitudinalne (Ulica A. K. Miošića) i jedna transverzala (Put Karne) zatim priobalna šetnica (pješačko biciklističko šetalište Karma), koja je pješačka zona sa kolni režimom za objekte koji nemaju drugog pristupa parceli, što se ovim Planom zadržava.

1.1.3.2. Vodoopskrba

Postoji kvalitetna vodovodna cijev $\square\square 100$ mm u Ulici A. K. Miošića, ali njena povezanost s glavnim gradskim cjevovodom preko tankih i nekvalitetnih cijevi arbanaške vodovodne mreže predstavlja usko grlo, koje treba sanirati. Ostale vodovodne cijevi na prostoru obuhvaćenom planom su sporadično izvedeni priključci za pojedinačne objekte.

1.1.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Otpadne vode iz postojećih pojedinačnih kuća odvođe se u pojedinačne septičke jame. Odvodnja oborinske vode riješena je samo uz šetnicu.

1.1.3.4. Elektroopskrba

Električna mreža postoji samo kao zbir pojedinačnih priključaka.

1.1.3.5. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta unutar prostora obuhvata plana postoji pored prometnica u funkciji: Ulica A. K. Miošića, Put Karne i šetalište Karma.

1.1.3.6. Telekomunikacije

Telekomunikacijska mreža, kao i električna, postoji samo kao zbir pojedinačnih priključaka.

1.1.3.7. Energetika

Na području obuhvata ovog Plana ne postoji visokonaponska mreža niti energetska postrojenja.

1.1.4. Zaštićene prirodne i kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Prostor obuhvaćen ovim planom nalazi se unutar arheološke zone Grada Zadra pa će trebati osigurati arheološki nadzor.

Rasjed (padina) uz šetalište predstavlja prirodnu posebnost (naročito onaj na južnom kraju šetališta) koju bi trebalo sačuvati i zaštititi od erozije.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostornim planom uređenja Grada Zadra propisana je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za zonu pretežito stambene namjene manje gustoće i u manjem dijelu za zonu mješovite namjene unutar propisanih granica, koje obuhvaćaju cca 10,2 ha kopna. Planom nije propisan broj stanovnika ili stanova niti gustoća stanovanja. Propisana je samo tlocrtna izgrađenost građevinskih parcela po zonama, visina građevina, minimalne udaljenosti od međa i regulacijskog pravca, širine kolnika i pločnika, rješavanje prometa u mirovanju te upute za rješavanje oblikovanja zgrada i ograda.

Budući da je više puta naglašeno, da prilikom izrade detaljnih planova i oblikovanja zgrada treba usklađivati novo s okolnim građevinama i krajolikom u ovom slučaju je to protumačeno potrebom analiziranja starog naselja i ustanovljavanja vrijednosti tog izgrađenog krajolika.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Na prostoru obuhvaćenom ovim planom površine cca 10,5 ha Prostornim planom uređenja Grada Zadra predviđena je zona mješovite namjene površine cca 1,3 ha i zona pretežito stambene namjene manje gustoće površine cca 4,2 ha te obalni pojas sa šetnicom 3,5 ha.

Na ovom prostoru moguća je izgradnja cca 200 stambenih jedinica ili maksimalno 1000 novih stanovnika.

2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Cilj ovog plana je izgradnja neizgrađenih dijelova Arbanasa na način da se uspostavi kompatibilnost planiranih stambenih zona s postojećim zonama, kao i ravnoteža ovog gradskog predjela s ostalim predjelima i gradom u cjelini.

Arbanasi kao posebna gradska prostorna jedinica osim rezidencijalne funkcije s pratećim sadržajima za oko 1/20 stanovnika grada, uređenjem obalnog pojasa treba postati značajni gradski kupališno-rekreacijski prostor.

2.1.1. Demografski razvoj

Današnjih cca 2.500 stanovnika na užem prostoru Arbanasa trebalo bi se realizacijom plana i njime izazvanim zgušnjavanjem današnjih stambenih zona gotovo udvostručiti. Time bi ovo područje steklo demografski minimum neophodan za kompletiranje svih danas nedostajućih sadržaja, bez kojih jedan gradski predio (mikrorajon) ne može normalno funkcionirati. Izgradnjom novih stambenih jedinica povećat će se i postotak i ukupni broj školske populacije pa će i postojeća osnovna škola bolje funkcionirati i zbog povećanog broja učenika bolje se održavati.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura zone obuhvaćene ovim planom podređena je strukturi ovog gradskog predjela, a ova je pak predodređena konfiguracijom terena i izgradnjom gradskih kapitalnih objekata. Prometno čvorište (autobusni i željeznički kolodvor), željeznička postrojenja i trgovački velecentar “Konzum” onemogućuje kapilarno povezivanje ovog prostora s obližnjim stambenim zonama u zaleđu. Zbog toga Arbanasi mogu i trebaju zadržati strukturu izduženog poluotoka s naglašenim uličnim longitudinalama i podređenim parcijalnim transverzama. Danas se Arbanasi čvrsto povezuju s drugim dijelovima grada samo s jedne strane (sjeverozapadne), a sa zaleđem na sjeveroistoku vezuje se preko dvije krhke veze (podvožnjak i obilaznica uvale Bregdeti). Ostalo je morska obala. Na tradicionalni centar Arbanasa, pred crkvom, nadovezuje se zona mješovite namjene između Trga Gospe Loretske i šetališta Karma s postojećom školom i samostanom.

Gospodarska struktura nema dominantnih osobina: stanovanje isprepletено individualnim aktivnostima zanatstva, usluga i trgovine s očekivanim rastom ugostiteljske i turističke djelatnosti u planiranim zonama mješovite i stambene namjene.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Promet

Mreža prometnica u planiranom prostoru trebala se profilima, karakterom i rasporedom što više približiti uličnoj mreži postojećeg dijela Arbanasa, u prvom redu zbog toga, što se do prostora obuhvaćenog planom ne može doći, a da se pri tome ne prođe barem jednim dijelom postojeće ulične mreže. Tako nema nikakvog smisla nove dijelove unutar starog naselja planirati s većim profilima od onih ulica, koje tu mrežu napajaju. S druge strane velika razlika u karakteru ulica između novog i starog dijela Arbanasa onemogućilo bi ostvarenje željenog jedinstva. Nemogućnost realizacije širokih kolnih koridora s pločnicima i zelenim pojasevima treba kompenzirati kapilarnom razgranatosti uskih uličica i prilaza do svake predviđene parcele. Tako se, poštujući PPUGZ-om propisane minimume za gradske prometnice, kombinacijom jednosmjernih i dvosmjernih ulica uspostavlja promet između dvotračne modernizirane Ulice A. K. Miošića s jedne strane i pješačke šetnice pored obale s druge strane.

Hijerarhija ulica koje tvore prometnu infrastrukturu plana:

1. Ulica A. K. Miošića od Trga Gospe Loretske do Trga kraljice Teute, modernizira se u granicama mogućnosti koje pruža postojeće stanje i u mjeri potrebnoj za funkcioniranje prometnog sustava, s time što je na sjeverozapadnom dijelu dvosmjerna do prvog odvojka, zatim modernizirana jednosmjerna i na njenom jugoistočnom kraju se sužuje zbog postojeće izgradnje unutar stare jezgre na raspoloživi profil;
2. šetalište Kolovare – pretežito pješačka šetnica s mogućnošću pristupa specijalnih vozila i pristupa vozila posebnom dozvolom do postojećih kuća;
3. poprečne veze postojeće stambene zone s obalom – Put Karme;
4. dvije uzdužne ulice koje se s Puta Karme pružaju prema jugoistoku;
5. slijed poprečnih uličica, kojima nova stambena zona “izlazi” na obalu.

Smještaj vozila u “mirovanju” rješavat će se unutar građevnih čestica, a manji broj javnih parkirališta predviđen je na mjestima očekivane koncentracije vozila oko crkve i škole (izvan obuhvata Plana) te mjestimično na manjim parkiralištima unutar stambene zone (za goste i privremeno parkiranje vozila domicilnog stanovništva).

2.1.3.2. Vodoopskrba

Nova vodovodna mreža oslonjena na postojeći cjevovod u Ulici A. K. Miošića razgranat će se po cijeloj planiranoj površini prateći grananje ulica i prilaza.

2.1.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Novu kanalizaciju treba izvesti za cijelo područje plana, tako da se gornje zone gravitacijski priključe na postojeću kanalizaciju koja je izvedena do sjevernog ugla Trga Gospe Loretske, a iz donjih zona se gravitacijskim sistemom vode prikupljaju u najnižoj točki, gdje je predviđena prepumpna stanica za tlačenje otpadnih voda do najbližeg gravitacijskog voda. Ovim će se sistemom riješiti i otpadne vode škole, koje se sada ispuštaju u more.

2.1.3.4. Elektroopskrba i telekomunikacije

Električna i telefonska mreža će se riješiti prema posebnim idejnim rješenjima u sastavu ovoga plana, temeljenih na planovima razvoja elektroopskrbe HEP-a distribucijskog područja "Elektre" Zadar i na planovima HT-a TK centra Zadar za proširenje TT prometa i mreže za prijenos podataka.

Na području plana predviđa se postava dviju javnih telefonskih govornica.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti ovog dijela grada

U spomenutoj ANALIZI NASLJEDA detaljno su opisane posebnosti Arbanasa i nabrojani su elementi, koje bi trebalo sačuvati. Kako se ovaj plan odnosi na do sada neizgrađene dijelove Arbanasa (oni su obuhvat Plana) isti ne može propisati čuvanje posebnosti izvan područja obuhvata.

Međutim sve preporuke i napomene iz podloge ovom planu (ANALIZA ŠIREG KONTEKSTA) trebale su biti uzete u obzir prilikom izrade ovog Plana i trebale bi biti unešene u nove prostorne planove kako bi se uspostavila nužna interakcija planova nižeg i višeg reda. Jer posebnost ovog pretežito praznog prostora jest u činjenici da predstavlja enklavu unutar stare jezgre naselja Arbanasi pa je neophodno izuzetke, koji važe za staru jezgru izmjenama i dopunama PPUGZ-a protegnuti i na ovaj prostor. Opravdanost unošenja tih izuzetaka objašnjena je u studiji Arbanasa, koja je prethodila izradi Plana.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

Cilj prostornog uređenja ovog dijela grada jest u prvom redu ispunjavanje "vakantne" površine unutar gradskog predjela Arbanasi u skladu s generalnim postavkama i uvjetima PPUGZ-a, specifičnom stambenom strukturom proizašlom iz prethodno provedenih temeljitih analiza, kako je propisano člankom 34. PPUGZ-a.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prostor namijenjen funkcijama stanovanja i mješovitih sadržaja danas je velikim dijelom neiskorišten i zapušten. Dosadašnjim prostornim planovima grada Zadra predviđeni demografski rast grada može se ostvariti zaposijedanjem neizgrađenih prostora unutar granica grada. Od tih prostora zasigurno su najkvalitetniji upravo tereni obuhvaćeni

ovim Planom, a vlasnici terena su konačno dočekali da se i njihove parcele mogu izgrađivati.

Izgrađivanje tih neizgrađenih prostora vrlo je delikatan urbanistički, ambijentalni i kulturno-povijesni problem. Prva fronta grada prema Zadarskom kanalu od Istarske obale do Punte Bajlo ima određenu fizionomiju, koja jasno naglašava povijesnu jezgru, koja završava Forte-om (Perivoj Vladimira Nazora) i koja gotovo izranja iz mora. Iza Ravnica obala se diže u odnosu na nivo mora, a izgradnja bolnice i zgrada pred njom označuju središte naraslog grada. Odatle pa do Punte Bajlo nad obalom dominira zelenilo, a škarpa između šetnice i mora isprugana je slojevima gline. Postojeća izgradnja oko Fontane (pa i sama škola) uz izuzetak dviju neprimjereno nadograđenih zgrada, lijepo je okružena zelenilom.

Nova izgradnja unutar planom obuhvaćenog prostora mora se tako stupnjevati, da i prije no što se razvije zelenilo u visinu, bitno ne naruši izgled te prve fronte grada prema kanalu. Zbog toga zgrade u prvom redu do šetnice ne smiju svojim vijencem prelaziti visinu od 7 m mjereno od nivelete šetnice ispred njih, a to znači da mogu biti samo visokoprizemnice uz mogućnost smještavanja stambenog prostora u dijelom ukopanoj etaži (suterenu). Zbog znatnog smanjenja kubaturne izgrađivosti terena, u odnosu na mogućnosti, koje daje PPUGZ, nužno je povećati dopuštenu tlocrtnu izgrađivost parcele, uz uvjet djelomičnog prekrivanja izgrađenih površina "zelenim krovom".

Racionalno korištenje prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih cjelina u neposrednoj pozadini planiranog prostora nameće specifičan tretman u oblikovanju ulica, zgrada i neizgrađenih površina.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Ovim se planom predviđa i pospješuje unapređenje uređenja cijelog naselja Arbanasi, uređenjem Ulice A. K. Miošića do Trga kraljice Teute u mjeri koja je moguća, zatim će trebati nastaviti s uređenjem šetališta Karma, kako prema novoplaniranim zonama, tako i prema moru, odnosno do mora spriječavanjem abrazije na najugroženijem dijelu obale; nadalje kvalitetno će se povezati Trg Gospe Loretske sa šetalištem Karma, što će potaknuti uređenje jugozapadnog dijela Trga i konačno sve ovo bi trebalo pokrenuti proces kvalitetnog preuređenja škole i njenog okoliša i njeno skladno uklapanje u cjelinu naselja.

Što se tiče komunalne infrastrukture jasno je da je njena izgradnja preduvjet kvalitetne realizacije ovog plana, a komunalno opremanje planiranih površina automatski unapređuje komunalnu infrastrukturu šireg prostora i stvara bolje uvjete za njeno daljnje širenje.

3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Usporedno s izgradnjom stambenih zgrada potrebno je izgrađivati neophodnu komunalnu infrastrukturu. Izgradnju zgrada provodit će individualni investitori ritmom koji se ne može dirigitirati. Svi će investitori uplaćivati komunalni doprinos koji će se koristiti za izgradnju komunalne infrastrukture. O tome u kolikoj mjeri će se uspjeti sinhronizirati izgradnju zgrada i infrastrukture, ovisit će i ostvarivanje ovog Plana.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora obuhvaćenog ovim Planom polazi od namjena određenih planom višeg reda – Prostornim planom uređenja Grada Zadra.

Člankom 55. Odluke o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Zadra određene su zone stambene namjene manje gustose po određenim područjima. Tako su za veći dio UPU-om obuhvaćenog područja određeni posebni uvjeti Sm4, dok su za zapadni dio obuhvaćenog područja do Put Karne određeni uvjeti Sm.

U zonama stanovanja osim izgradnje stambenih zgrada dozvoljava se izgradnja zgrada poslovnih, javnih i društvenih sadržaja, uz uvjet da planirani sadržaji nisu u suprotnosti sa stanovanjem kao osnovnom namjenom (PPUGZ).

Koristeći citiranu odredbu o mogućnosti izgradnje zgrada različitih namjena unutar zone stanovanja, ove su smještene u onim dijelovima u kojima imaju navise razloga za lociranje i označeni su oznakom Sm (mješovita pretežno stambena namjena).

- Sav ostali prostor namijenje je stambenoj namjeni s posebnim uvjetima Sm4.i to: jugoistočno od Puta Karne sve do jugoistočne granice obuhvata;
- Rekreativna namjena (R2) - pojas različite širine uz šetalište Karma;
- Kupališna namjena (R3) – pojas različite širine između šetališta Karma (dna padine) i morske obale;
- Poslovna pretežno uslužna namjena (K1) označava prioritetna mjesta poželjnog smještavanja ugostiteljskih sadržaja;
- Javne zelene površine (Z1);
- Javne prometne površine kolne i pješačke (IS).

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

Prostornim planom uređenja Grada Zadra utvrđene su granice obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja stambene zone "Karma", u površini od ukupno 12,0 ha kopna. Pojas širine od 10 do 20 m uz liniju kopna od bivšeg vojnog kupališta do druge punte Karne, predstavlja zonu širenja uređenog kupališta u obliku drvenih platformi i gatova na stupovima radi povećanja kapaciteta uskog priobalnog pojasa između mora i padine. Cijela kupališna zona uređivat će se temeljem posebne studije i projekta.

Dio obale, na kojem more izravno oplakuje padinu (ispod Kalmetinih kuća), koji je direktno izložen djelovanju valova s juga, zbog čega se odronjava što ugrožava šetnicu i kuće uz nju, treba hitno zaštititi a padinu konsolidirati injektiranjem i poduprijeti i konstrukcijom, koja ne smije nagrđiti ovaj dio obale. Pojas mora u širini od oko 30 m i u dužini od cca 170 m, od kojeg samo dio ulazi u obuhvat plana, označen je u planu kao prostor zaštite obale, koja će se realizirati temeljem iscrpnih studija i detaljnog projekta.

Redni Broj	GRAD ZADAR UPU dijela Arbanasa	Oznaka	Ukupno ha	% od površine plana	stanovnika /ha
1.0.	Stambena namjena	Sm4	5,20	42,6	140
2.0.	Mješovita pretežno stambena namjena	Sm	1,30	10,7	160
3.0.	Rekreativna namjena	R2	0,95	7,8	
4.0.	Kupališna namjena	R3	1,90	15,6	
5.0.	Poslovna pretežno uslužna namjena	K1	0,10	0,8	
6.0.	Javne zelene površine	Z1	0,35	2,9	

7.0.	Javne prometne površine – ulice, trgovi, prilazi	IS	2,40	19,6	
	UKUPNO :		12,20	100,0	

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Javni promet

Odabrana prometna i ulična mreža prostora obuhvaćenog ovim planom uvjetovana je stanjem postojeće mreže u predjelu Arbanasi i mogućnostima njenog poboljšanja. Nadostaci postojeće mreže opisani su u studiji ANALIZA NASLJEĐA, koja je prethodila izradi Plana.

Prometna i ulična mreža planiranog prostora oslanja se na osuvremenjenu Ulicu A. K. Miošića, koja PPUGZ-om nije kategorizirana (spada u ostale gradske prometnice) ona će na prostoru obuhvaćenom ovim planom biti manjim dijelom dvosmjerna (A`) kako se cijelokupni promet na prostoru obuhvata Plana ne bi slijevao na njen istočni dio koji je na dijelovima uži od 2,5 metara, te većim dijelom jednosmjerna (A), i imati širinu kolnika minimalno 7,0 odnosno 5,0 metara.

Pored prometne funkcije ova će prometnica postati okosnica infrastrukturnog razvoja jugoistočnog dijela Arbanasa.

Osim Ulice A. K. Miošića još je od novoformiranih dvosmjerna ulica oznake (D) koji od Ulice A. K. Miošića vodi do krajnjih parcela na jugoistočnom dijelu obuhvaćenog prostora.

Svi daljnji poprečni pravci trebaju omogućiti pristup do građevinskih parcela, ali u isto vrijeme omogućiti mnogostruk pješački spoj cijelezone naselja s obalom kao i otvaranje učestalih uskih vizura iz unutrašnjosti stambene zone na Zadarski kanal i otok Ugljan.

3.4.2. Promet u mirovanju

Šetalište Kolovare – Karma postaje vikend okupljalište Zadra, a izgradnjom stambene zone Karma i uslužnih sadržaja pored šetališta, ta će se funkcija u potpunosti učvrstiti.

Smještaj vozila u "mirovanju" rješavat će se unutar građevnih čestica, a manji broj javnih parkirališta predviđen je na mjestima očekivane koncentracije vozila oko crkve i škole (izvan obuhvata Plana) te mjestimično na manjim parkiralištima unutar stambene zone SM (za goste i privremeno parkiranje vozila domicilnog stanovništva). Ne predviđaju se javne garaže.

Unutar svake parcele investitori su dužni osigurati prostor za parkiranje/garažiranje propisanog broja vozila.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

Vodovodna mreža planiranih zona ovog plana nastavlja se na vodovodnu mrežu predjela Arbanasi uz poduzimanje ranije spomenutih mjera sanacije te mreže. Tu se predviđa max 1000 stanovnika i oko 80 poslovnih prostora različite veličine (od 30 do 200

m2) i različite namjene (od restorana do raznih ureda ili agencija). Postojeća osnovna Škola (izvan obuhvata Plana) s 21 učionicom i svim ostalim pratećim sadržajima ima izvedenu vodovodnu mrežu i priključak na temelju maksimalnog broja učenika od 620 u jednoj smjeni.

3.5.2. Odvodnja otpadnih voda

Kanalizacija područja obuhvaćenog ovim planom predviđena je kao razdjeljni sistem oborinske i fekalne kanalizacije. Sukladno članku 292. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Zadra – Izmjene i dopune ovaj se odvodni sustav planira kao dio sustava "Centar Zadar" odnosno u skladu s Idejnim projektom kanalizacijskog sustava Centar. Sva se kanalizacija izvodi u koridorima prometnica, bilo kolnih bilo pješačkih.

3.5.3. Elektroopskrba

Prostor obuhvaćen ovim planom napajat će se elektroenergijom iz postojeće trafostanice TS ARBANASI 3 preko dvije nove trafostanice (KARMA 1 i 2) sistemom ulaz izlaz do TS ARBANASI 5 kablom tipa XHE 49-A 3x(1x185 mm²) 20 kV.

Razvod mreže niskog napona izvest će se kablovima tipa PPOO-A 4x150 mm², 4x95 mm² i 4x35 mm². Prilikom projektiranja mreže niskog napona potrebno je pridržavati se u svemu uvjeta i zahtjeva DP "ELEKTRA" ZADAR.

3.5.4. Javna rasvjeta

Napajanje javne rasvjete izvest će se preko odvojenog ormara javne rasvjete izvan trafostanice, a u trafostanici će se ugraditi glavni prekidač na koji se spaja dovodni kabel javne rasvjete. Glavni osigurači, kao i brojilo moraju biti plombirani. Iza brojila treba predvidjeti rastavni element za uključenje i isključenje svih elemenata razvoda javne rasvjete. Za javnu rasvjetu koristit će se kabel tipa PPOO-A 4x25 mm².

3.5.5. Telekomunikacije

HT TK centar Zadar će odrediti mjesto priključka nove telefonske mreže za planirano područje, koja će se izvesti s dvije PHD-50 cijevi (jedna cijev za kabelsku televiziju).

Telefonski zdenci će se postaviti na svakom križanju i povezati u kružni tok kabelskom kanalizacijom.

3.5.6. Energetika

Zgrade na području "Karme" biti će grijane i hlađene, a upotrijebljeni sistemi će ovisiti o izboru svakog pojedinog investitora, koji će na raspolaganju imati električnu energiju, ekstra lako gorivo (loživo ulje i obnovljive izvore energije (sunce) kao i plin.

Pri izradi arhitektonskih rješenja objekata potrebno je izraditi projekte energetike, kojim se definira cijevni razvod, odgovarajuće strojarne (kotlovnice) te poziciju i veličinu dimnjaka.

Ulicom A.K.Miošića bit će postavljena cijev za zemni plin, pa će ovaj biti mogući izbor energenta. Plinska cijev će biti poliuretanska visoke gustoće, a tlak plina 2-5 bara (srednje tlačna plinska mreža). Cijevi se polažu na dubini od 80 cm u posteljicu od pijeska.

Priključci se izvode pod tlakom uz ugradbu protulomnog ventila. Priključni ormarići za potrošače smještavat će se uz rub parcele. Ormarić ugrađuje komunalno poduzeće.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Prostori predviđeni za izgradnju unutar obuhvata plana podijeljeni su uglavnom na stambenu zonu i zonu mješovite namjene pretežito stambene te ostale zone određene morskom obalom (rekreacijska i kupališna namjena). Zone mješovite namjene formirane su na mjestima pretpostavljenog interesa za te namjene uz šetnicu, u blizini Trga Gospe Loretske i na mjestima poželjnog formiranja fokalnih mjesta.

Budući da se ne može argumentirano odrediti kakav poslovni sadržaj mora biti na određenom mjestu, odredbe se moraju poopćiti tako da se u zonama mješovite namjene poslovni prostori trebaju biti u prizemlju i suterenu, ali samo namjene kompatibilne sa stanovanjem.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.1.1. Opći uvjeti gradnje

Uvjeti građenja unutar područja obuhvaćenog ovim planom određeni su s kriterijem, kojim se određuje visina izgradnje, kojom se namjerava osigurati postepeni rast izgrađenih struktura u visinu od priobalnog ruba prema sredini naselja.

Po tom kriteriju su određene tri zone i to počev od priobalnog pojasa:

1. Maksimalna visina vijenca (zgrade) 3,5 m od kote šetnice pred parcelom s obvezatnim zelenim krovom (Su) u zoni širine 12 metara od šetnice;
2. Maksimalna visina zgrade 7,0 m od kote šetnice pred njom obvezatan ravni krov (Su+P) u zoni od 12 metara od šetnice širinom cca 20metara na dijelu priobalnog pojasa gdje je kota terena 1,5 m naviše uzdignuta od kote šetnice;
4. Maksimalna visina vijenca zgrade 7,0 m od kote terena (P+1)

Predviđenim koeficijentima iz članka 55. PPUGZ–a i maksimalnim visinama uzeta je u obzir mogućnost gradnje i dvojnih građevina ili građevina u nizu. Propisanom visinom izgradnje će se omogućiti vizure barem iz jednog dijela i onih zgrada koje će se izgraditi u unutrašnjim dijelovima planiranog područja. Veća izgrađenost parcela predviđena je na rubnim dijelovima obuhvaćenog područja koji zadiru ili su u neposrednoj blizini prostora postojeće jezgre naselja, gdje se primjenjuju kriteriji za stare jezgre naselja.

3.6.1.2. Opis strukturnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama s opisom posebnih uvjeta građenja

Strukturna i sadržajna svojstva građevina određuju se u prvo redu za građevine na gradbenim česticama uz samu šetnicu. Kako šetnica poprima sve veći značaj kao gradski rekreacioni prostor inicirat će u sve većoj mjeri interes za pratećim sadržajima – ugostiteljskim i trgovačkim. Zbog toga se u prvoj zoni predviđa izgradnja ukopanih prostora sa zelenim krovom koji mogu biti i stambene i poslovne namjene. Moguća je i naknadna promjena namjene tijekom korištenja zgrade, uz uvjet da se ne remeti primarna funkcija stambene zone. Zbog predviđenog povećanja pješackog prometa nakon izgradnje naselja, šetalište se proširuje na cca 7,0 m širine uz maksimalno očuvanje postojećeg zelenila, za što se ovim Planom predviđa izrada zasebnog Idejnog i Glavnog projekta koji bi kvalitetno i detaljno valorizirao njene kvalitete.

3.6.1.3. Promet

Promet na području obuhvata plana u funkciji je stanovanja i sačinjava ga promet osobnih vozila, manjih dostavnih vozila i vozila specijalne namjene (policija, vatrogasci i sanitet), te bicikla i motorbicikla s režimom od maksimalne brzine 30 km/sat. Prostorom u obuhvatu Plana se ne predviđa nikakav tranzitni promet.

Parkiranje vozila šetača rješavat će se uz zapadni kraj šetališta "Karma" i dijelom na nižem platou uz ugostiteljski objekt "Portos", pretežno izvan obuhvata plana.

3.6.1.4. Vodoopskrba

Vodovodna mreža se izvodi uzdužno u koridoru prometnica, a okomito samo radi prijelaza na drugu stranu iste. Cijevi vodovodne mreže trebaju biti od nodularnog lijeva (ductile), prema uvjetima "Vodovoda" d.o.o. Zadar. Prilikom izrade projektne dokumentacije za vodovodnu mrežu unutar obuhvata Plana mora se provesti ispitivanje agresivnosti tla, kako bi se odredila odgovarajuća vanjska izolacija vodovodnih cijevi.

Minimalne udaljenosti vodovodnih cijevi od drugih komunalnih instalacija su: 1,5 m od visikonaponske mreže, 1,0 m od niskonaponske i telekomunikacijske mreže i 2,0 m od kanalizacijskih cijevi, koje u pravilu moraju biti na najnižoj koti u odnosu na druge.

Vodovodne cijevi se polažu u rovove na posteljicu od pijeska min 10 cm debljine. Podložni sloj mora biti dobro nabijen i izravnat kako bi cijevi ravnomjerno nalijegale. Za planiranu vodovodnu mrežu treba se izraditi odgovarajuća projektna dokumentacija.

Svaka građevinska čestica mora imati vlastiti vodomjer na dostupnom mjestu.

Hidrantska mreža mora se izgraditi u skladu s "Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenjke požara" (NN 08/2006) s nadzemnim hidrantima na međusobnom razmaku do 150 m. Mjerodavni tlak u vanjskoj hidrantskoj mreži ne smije biti niži od 0,25 Mpa.

3.6.1.5. Odvodnja otpadnih voda

Sistem odvodnje mora biti razdjelni. Cijevi se polažu u rovove; dno i nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi mora se izvesti kvalitetnim sitnozrnatim materijalom i zbiti na zahtijevani modul stežljivosti. Ako je dubina polaganja manja od 1,5 m kanalizacione cijevi se moraju zaštititi slojem betona u punoj širini rova.

Kontrolna okna moraju biti na razmaku koji omogućava racionalni priključak otpadnih voda iz svih građevina. Sve kanalizacijske građevine moraju se izvoditi potpuno vodonepropusne.

3.6.1.6. Elektroopskrba

Za potrebe napajanja električnom energijom planiranih sadržaja na području obuhvata ovog Plana izgradit će se nova elektroenergetska mreža. Potrebna električna energija za max novih stanovnika u 200 novih objekata osigurat će se po normativu GA1R.

U svrhu napajanja novih potrošača na području obuhvata izgradit će se 2 nove trafostanice TS 10(20) 0,4 kW "Karma 1" i "Karma 2" svaka po 1x1000 kVA.

Trafostanice će biti kableske HJEP KTS 10(20) 0,4 kVA slobodnostojeće s SN blokom VDA 24 "Končar" 3 VT.

Za potrebe smještaja trafostanica formirat će se građevinske čestice minimalne površine 45 m² a planirane trafostanice napajat će se sistemom ulaz-izlaz kabelima 20 kV XHE 49° 3x(1x185 mm²) između TS Arbanasi 3 i TS Arbanasi 5.

Paralelno sa svim kablovima polaže se uzemljivač od bakrenog užeta 50 mm². Glavni elektroenergetski razvod niskog napona predviđen je iz trafostanica, a sekundarni iz samostojećih plastičnih ormara prema uvjetima HEP-a, koji će se smjestiti prema energetskim zahtjevima potrošača kabelima XPOO-A. Položaj ormara i dimenzije kabela

bit će prikazane u glavnom i izvedbenom projektu niskonaponske mreže i javne rasvjete. Sistem razdiobe je TN-C-S.

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

Na prostoru unutar granica ovog plana nema kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina, koje bi posebnim mjerama zaštite trebalo štiti, jedino je prostor starog groblja trebalo sačuvati u cjelini kao spomen na pretke. Crkva Gospe Loretske u neposrednoj blizini planiranog prostora nameće nužno ograničenje visine novih građevina.

Prostor u granicama ovog plana nalazi se unutar arheološke zone Grada Zadra, pa će se osigurati arheološki nadzor cijele zone. U predmetnoj zoni nalaze se bunker i sagrađeni u vrijeme talijanske okupacije Zadra i oni imaju povijesnu vrijednost te ih je kao takve potrebno čuvati.

Prirodna vrijednost i posebnost, koju treba zaštititi, jest padina (rasjed) podno šetališta, a naročito dio ispod Kalmetinih kuća okrenuta i izložena jugu. Taj se dio pod utjecajem abrazije sve više smanjuje, na tom je mjestu gotovo nestao teren između uređenog šetališta i rasjeda i na tom mjestu valovi juga direktno udaraju u podnožje rasjeda. Izgradnja potpornog zida bi pokrila najslikovitiji dio rasjeda gdje se slojevi gline iskrecu prema gore i ukazuju na tektonske poremećaje na sudaru fliša i vapnenca.

Kao nužna mjera zaštite prirodne vrijednosti predviđa se izvedba valobrana (porporele) na udaljenosti od oko 30 m od obale. Time bi se znatno reducirala abrazija i umanjila opasnost od daljnjeg zarušavanja tog dijela kopna.

Što se tiče načina gradnje pretpostavlja se monolitni pred montažnim, iako ni ovaj drugi nije isključen, ukoliko je kvalitetan i suvremen. Stil gradnje bit će definiran, u onoj mjeri u kojoj je to moguće Urbanističkim planom uređenja bez preferencija, dakle u rasponu od povijesno tradicionalnog do moderno apstraktnog, s naglaskom na ograničavanje mogućnosti zloupotrebe tradicionalnih elemenata u novokomponiranom lažnom "dalmatinskom" stilu.

3.7. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

Na području obuhvata plana nije predviđeno i ne mogu se graditi građevine, koje gradnjom ili upotrebom ugrožavaju okoliš. Dopuštena je gradnja samo stambenih i stambeno poslovnih zgrada s čistim procesom rada, u kojima se stvara samo uobičajeni kućni otpad, koji redovito odvozi poduzeće "Čistoća". I otpadne vode iz planiranih zgrada su takve, da se normalno odvođe sistemom gradske kanalizacije. Obzirom na predviđenu sve učestaliju prisutnost šetača i kupača potrebno je osigurati dovoljan broj sakupljališta smeća i redovito čišćenje tih javnih površina.

Potrebno je nadalje spriječiti deponiranje materijala iz građevinskih iskopa na javnim površinama, a naročito na obalnom pojasu. Prilikom izgradnje kanalizacije na priobalnom pojasu treba voditi računa da se previše ne isprijeca tlo, kako i to ne bi izazvalo urušavanje dijelova kopna.

Radove na uređenju kupališnog pojasa treba pažljivo izvoditi temeljem posebnih detaljnih projekata, kako se ne bi narušila prirodna ravnoteža i posebnost obale. Isto tako građevinski zahvati, kojima će se poduprijeti najugroženije dijelove padine, moraju se izvoditi temeljem projekata izrađenih na osnovi geotehničkih studija.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1 OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom donosi se Urbanistički plan uređenja stambene zone "Karma" u Zadru (u daljnjem tekstu Plan), objavljen u „Glasniku Grada Zadra“ broj

Obuhvat Plana, namjena površina, temeljna organizacija prostora, zaštita okoliša i prirodnih vrijednosti, uređenje prometne i infrastrukturne mreže utemeljeni su na odredbama Prostornog plana uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, broj 04/04, 03/08, 04/08, 10/08 i 16/11) i s njima su usklađeni.

Članak 2.

Područje obuhvata Plana ima površinu od cca 12 ha, a omeđeno je:

- na jugoistočnoj strani izlomljenom linijom od k.č. 6840 do k.č.6842 i dalje do k.č. 6960/2 te do šetnice k.č. 6917;
- na sjeveroistočnoj strani sjeveroistočnim rubom ulice A.K.Miošića;
- na sjeverozapadnoj strani međama samostana i škole i
- na jugozapadnoj strani morskom obalom.

Detaljna granica obuhvata prikazana je na kartografskom prikazu – broj 1.

Članak 3.

Plan je sadržan u elaboratu „Urbanistički plan uređenja stambene zone „Karma“ u Zadru“ koji se sastoji od:

- I. tekstualnog dijela sadržanog u jednoj knjizi s naslovom „Urbanistički plan uređenja stambene zone „Karma“ u Zadru“;
- II. kartografskih prikaza u mjerilu 1:1000:
 1. Granica obuhvata,
 2. Korištenje i namjena površina,
 3. Plan prometa,
 4. Plan infrastrukture – elektroopskrba,
 5. Plan infrastrukture – javna rasvjeta,
 6. Plan infrastrukture – telefon i kabela TV,
 7. Plan infrastrukture – vodoopskrba i odvodnja,
 8. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
 9. Način i uvjeti gradnje.

Elaborat „Urbanistički plan uređenja stambene zone „Karma“ u Zadru“ što ga je izradila „Arhitektonska radionica Marušić“ d.o.o. Zadar ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra i potpisom Predsjednika Gradskog vijeća Grada Zadra, sastavni je dio ove Odluke.

Članak 4.

Ovom se Odlukom utvrđuju šest (6) primjeraka izvornika Plana.

2 ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 5.

Određivanje i razgraničavanje površina javnih namjena vrši se temeljem Urbanističkog plana uređenja stambene zone «Karma» u Zadru.

Članak 6.

Osiguranje planom predviđenih površina za javne namjene je prioritetno te se bez toga ne može pristupiti ostvarivanju drugih namjena. Osiguranje planom predviđenih površina za javne namjene može se ostvarivati parcijalno, na način da se djelovi predviđenih jednosmjernih prometnica u kraćim dionicima mogu koristiti i dvosmjerno na određeni vremenski rok, ovisno o dinamici gradnje pojedinih objekata, kako bi se Gradu omogućilo da otkupljuje terene namjenjene javnoprometnim površinama istom dinamikom kojom teče izgradnja, a ne da je ovim planom obavezan otkupiti cijelu površinu istovremeno, što bi uvelike otežalo provođenje Plana.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 7.

Na području obuhvata plana nema građevina gospodarskih djelatnosti u užem smislu riječi, ali je zato predviđena izgradnja manjih poslovnih objekata za servisiranje svakodnevnih potreba stanovništva Arbanasa (trgovine). Jedna je takva parcela definirana kao zona mješovite namjene – stambene i poslovne kako je označeno u kartografskom prikazu “Korištenje i namjena površina”. Ova se građevina smještava uz regulacijski pravac i direktno je pristupačna s javnih prometnih površina bez obzira ima li ili ne stanove na višim etažama.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 8.

Na području obuhvata plana nema građevina društvenih djelatnosti.

4. Uvjeti gradnje stambenih građevina

4.1. Način i uvjeti gradnje

Članak 9.

Stambene građevine predviđene ovim planom mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu, a broj stambenih jedinica određen je PPUGZ-om (čl.90). Uvjeti i način gradnje temelje se na primjeni onih elemenata tradicionalne gradnje, koji doprinose kvalitetnijem korištenju prostora i kontinuitetu urbanističkog oblikovanja.

Na cijelom prostoru obuhvata plana moguća je gradnja sve tri vrste gradnje; samostojeće, dvojne i građevine u nizu, na način da je za dvojne nužan dogovor vlasnika

objiju parcela na kojima se kuće oslanjaju jedna na drugu, a udaljenost tih građevina od parcela na koje se objekti ne oslanjaju, ostaje 3 metra. Kod građevina u nizu vrijedi pravilo da su međusobno razdvojene dilatacionom reškom, a dvije krajnje, koje graniče sa parcelama koje nisu dio ovog niza, moraju od njih biti udaljene najmanje 3 metra. Maksimalni broj građevina u nizu je pet (PPUGZ čl.90).

Za sva tri tipa gradnje vrijedi pravilo da su od javno prometne površine udaljena minimalno 5 metara, osim na mjestima gdje je ovim planom predviđeno drugačije (radi postizanja specifičnih ambijentalnih vrijednosti javnog prostora, ili kada se građevinski pravac povezuje sa linijom postojećih objekata – više u članku 12.).

Članak 10.

Prema uvjetima gradnje određenim PPUGZ-om za stambenu zonu Karma, minimalna površina građevne čestice za samostojeće građevine je 350 m², za dvojne 200 m², a za niz 200 m². Ovaj Plan preuzima pravilo opisano u članku 64 a PPUGZ-a i primjenjuje na prostor obuhvata a to znači da se dozvoljava da površina građevne čestice bude manja ukoliko je toj čestici oduzeta površina za planiranu prometnicu i to za onoliko koliko joj je oduzeto, ali ne više od 25% površine čestice. Tada se koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti izračunavaju na minimalno dozvoljenu površinu građevne čestice.

Ova odredba koristiti će se i kod situacija kada je izdužena građevinska čestica presječena poprečno javnoprometnom površinom i na taj način pretvorena u dvije, od kojih je jedna manja od minimalne dozvoljene.

U navedenom slučaju ta manja parcela biti će tretirana kao ona oštećena izgradnjom prometnice i za nju će vrijediti gore navedeno pravilo iz članka 64a PPUGZ-a. U slučaju da su obe novonastale parcele manje od minimalne (npr. 350 m² za samostojeći objekt) a površina koja im je oduzeta prometnicom omogućila bi objema da budu građive, smatrati će se da su obe parcele oštećene za odgovarajući postotak do minimalne građive površine i biti će im omogućeno ishodovanje dozvola po gore navedenom pravilu.

Na ovaj način omogućava se maksimalna iskoristivost građevinskih parcela koje su na prostoru Karne uske i izdužene i nemoguće je provesti prometnice bez značajnog poprečnog presjecanja.

Članak 11.

Uvjeti građenja unutar područja obuhvaćenog ovim planom određeni su s kriterijem, kojim se određuje visina izgradnje, kojom se namjerava osigurati postepeni rast izgrađenih struktura u visinu od priobalnog ruba prema sredini naselja.

Po tom kriteriju su određene tri zone (pojasa) i to počev od priobalne šetnice:

1. Maksimalna visina vijenca (zgrade) 3,5 m od kote šetnice pred parcelom s obvezatnim zelenim krovom (Su) u zoni širine 12 metara od šetnice, gdje je visinska razlika izgradivog terena i šetnice minimalno 1,5 m;
2. Maksimalna visina vijenca zgrade 7,0 m od kote šetnice pred predmetnom česticom uz obvezatan ravni krov (Su+P) u pojasu od 12 do 32 metra od šetnice na dijelu priobalnog pojasa gdje je kota terena 1,5 m naviše uzdignuta od kote šetnice;
3. Maksimalna visina vijenca zgrade 7,0 m od kote terena (P+1)(vidi kartografski prikaz br. 9).

Sve zgrade u obuhvatu ovog Plana **moгу** imati podrum, maksimalne dubine iskopa od 3,0 m, osim zgrada u prvom redu do šetnice, kod kojih dubina iskopa ne smije biti veća od 2,0 m ispod nivelete šetnice pred tom zgradom.

Ostali uvjeti gradnje za zonu Karma određeni su Izmjenama i dopunama PPUGZ i prikazani u tablici u članku 90, te člancima 57. i 58. i članku 49. kojim je dopuštena izgradnja više građevina na jednoj čestici

4.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

4.2.1. Udaljenost građevine od susjedne parcele

Članak 12.

S obzirom da se ovim planom (zbog izrazite raznolikosti dimenzija i formi parcela, te procesa okrupnjavanja i usitnjavanja postojećih parcela) ne predviđa precizno određenje tipa gradnje kao samostojećih, dvojnih ili u nizu, izgradivi djelovi čestica idu od ruba do ruba parcela, ali je gradnja na međi sa susjednom građevinskom parcelom moguća samo u slučaju dvojnih objekata ili niza dok se u ostalim slučajevima građevina mora odmaknuti od susjedne parcele za min. 3,0 metra.

4.2.2. Udaljenost građevine od javnoprometne površine

Članak 13.

U svrhu kreiranja ambijenta što sličnijeg autohtonom graditeljskom nasljeđu Arbanasa UPU Karma koristi mogućnost iznimke udaljenosti građevinskog od regulacionog pravca iz članka 51. PPUGZ budući da ta udaljenost predstavlja ključni oblikovno urbanistički zahtijev idejnog koncepta plana.

Građevinski pravci manje udaljenosti od regulacionih određeni su uglavnom na sjeveroistočnim stranama blokova duž uzdužnih prometnica i ponegdje na poprečnima, dok je na jugozapadnim stranama blokova udaljenost određena uglavnom na propisanih 5,0 metara od koridora ceste, s iznimkom blokova koji se naslanjaju na šetalište Karma, gdje su određeni građevinski pravci objekata, te pravac potpornog zida prema šetalištu iza kojeg je moguć smještaj pomoćnih objekata u visini suterena.

U slučaju građevinskih pravaca koji su smješteni na 2,0 metara od regulacionog pravca obavezan je smještaj 25 do 75% pročelja objekta na građevinski pravac, a u navedeni postotak ulazi i pročelje pomoćnih objekata (graža, konoba). Prostor između građevinskog i regulacionog pravca kad je on širine 2,0 metara ili manje (u slučajevima kada se poravnava sa postojećim objektima) može biti ograđen samo živicom a ne zidanim zidom, ili može biti samo popločan i korišten za privremeno parkiranje u vlasništvu parcele.

Iznimno, objekti na parcelama koje graniče sa poprečnim pješačkim ili kolno pješačkim prilaznim putevima, koji se u smjeru jugozapada spuštaju prema moru, mogu se graditi do samog ruba parcele prema navedenim putevima, radi kreiranja specifičnog mediteranskog i lokalno arbanaškog ambijenta. U ovim slučajevima izuzima se pravilo iz PPUGZ-a po kojem garaže ne smiju biti smještene na regulacioni pravac onda kada se građevinski i regulacioni pravac preklapaju (svrha ovog pravila je da se spriječi direktan izlazak vozila iz garaže na javno prometnu površinu radi sigurnosti u prometu, što ovdje nije slučaj s obzirom da se radi o prilaznim putevima sa tek nekoliko kuća).

4.2.3. Ogradni zidovi i smještaj pomoćnih objekata

Članak 14.

Ogradni zidovi prema javno-prometnim površinama, a i prema susjedima minimalne su visine 1,6 metara, a mogu se u dogovoru sa susjedom dići i do visine prizemne etaže tj. maksimalno 3,2 metra, a te visine mogu biti i ogradni zidovi prema javnoprometnim površinama u nastavku objekata na građevinskom pravcu 2,0 metara ili manje od regulacionog pravca. Ogradni zidovi prema ulici u tom se slučaju tretiraju kao dio uličnog pročelja u oblikovnom (kompozicijskom) i funkcionalnom smislu. Oblikovanje ulaza u pojedinu parcelu poprima značenje oblikovanja urbanističkog znaka. Na ostalim djelovima, ograde prema javno prometnim površinama imaju visinu od 1,6 do 2,2 m.

Pomoćni objekti mogu biti smješteni uz rub parcele prema susjedu uz njegovu suglasnost, a prema ulici u sklopu formiranja uličnog pročelja.

4.2.4. Tipologija gradnje

Članak 15.

Način gradnje može biti stereotomski i tektonski odnosno tradicionalan (vernakularan) i suvremen (globalan), ali u svakom slučaju dosljedan odabranom načinu i bez elemenata kiča. Međusobna usklađenost eventualnih različitih načina gradnje mora se postići u jedinstvenom oblikovanju ulične fronte.

U skladu s opredjeljenjem, da se ovim planom afirmiraju vrijednosti ustanovljene «čitanjem» širega konteksta plana (čvrsto omeđene ulice) građevinski pravac se u određenim ulicama poklapa s regulacionim pravcem, što određuje gradnju nekih stambenih građevina barem jednom stranom na granici građevne čestice prema javno-prometnim površinama kako je prikazano u grafičkom prikazu.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 16.

Sve prometnice u zoni obuhvata plana spadaju pod definiciju „ostale ceste“ kako su definirane izmjenama i dopunama PPUGZ-a člankom 253a i imaju minimalnu širinu 7,0 metara za dvosmjerne ceste i 5,0 metara za jednosmjerne ceste i prilazne kolno pješačke puteve koji se koriste kao dvosmjerni prilazi manjem broju objekata i funkcioniraju kao slijepe ulice.

Profil ulica je uglavnom podjeljen na kolnik i nogostup samo s jedne strane (osim profila (A`) i (B`) gdje je nogostup sa obe strane). Nogostup će biti označen, ali u istom nivou sa kolnikom. Profili ulica biti će detaljnije definirani u Lokacijskim dozvolama (tipologija popločanja pojedinih dijelova, rasvetna tijela, urbana oprema, usporivači prometa i sl.)

Zbog nemogućnosti određivanja položaja svih građevinskih parcela (neke su parcele u vlasništvu jedne osobe dovoljno velike da je moguće očekivati formiranje novih parcela kojima ovim planom nije omogućen pristup s javnoprometne površine) ovim se planom dozvoljava pristup parcelama korištenjem prava služnosti preko drugih parcela.

Također se omogućuje osiguravanje prostora za promet u mirovanju izvan čestice ukoliko je manji dio ostao odvojen od glavne čestice trasiranjem prometnica i ukoliko to vlasnik parcele želi.

Prometna mreža na području obuhvata plana je monofunkcionalna, služi samo za prilaz novim zgradama; nema tranzita pa je ukupni promet ovim područjem ograničen na vozila korisnika zgrada.

Prometna mreža se sastoji od uzdužnih i poprečnih ulica oslonjenih na Ulicu Andrije Kačića Miošića, te kolnih prilaza građevnim česticama, proširenih dijelova prometnica namijenjenih za parkiranje i pješačkih prolaza, pločnika, trgova, širina i priobalne pješačke šetnice.

Srednja uzdužna ulica s oznakom «C» preuzet će mjesni pješački promet naročito djece prema školi, zbog čega ima poseban kompaktan urbanistički karakter s visokim ogradnim zidovima i pročeljima zgrada na regulacionim linijama.

Šetalište „Karma“ je pretežito pješačka šetnica s mogućnošću pristupa specijalnih vozila i uz zadržavanje postojećeg režima kolnog pristupa za č.z. 6204/1 k.o. Zadar i za parcele bez drugog prilaznog puta.

Članak 17.

Prometna mreža ovog novog dijela Arbanasa svjesno je reducirana na minimum, kako ne bi i ona potencirala dihotomiju staro-novo. Zbog toga se većina ulica i prilaza planira bez visinski izdvojenog pločnika već se linijama na asfaltu odnosno različitim opločnjem odvaja kolni trak od pješačkih rubova. Brzina kretanja motornih vozila na cijelom području ograničena je na 30 km/h.

Članak 18.

Samo proširena Ulica A. K. Miošića i Put Karme imaju visinski izdvojene pločnike u odnosu na kolnike. Ostale kolne ulice i prilazi su poprečno na svakih 30 m ispresijecane pojasevima popločanja betonskim ili kamenim kockama za smirivanje prometa.

Članak 19.

Ulica A. K. Miošića može imati najmanji dopušteni profil za sekundarne ulice 5,5 m kolnik i 1,5 m pločnik sa svake strane. Isti profil će imati i druge ulice unutar plana u dijelu gdje je predviđen dvosmjerni promet. Širina jednosmjernih prometnih traka je 3,5 m.

Članak 20.

Budući da je prometni sustav uglavnom riješen jednosmjernim ulicama i kružnom cirkulacijom, dopušta se, da se do realizacije cijelog sustava pojedine izgrađene dionice ulica mogu koristiti kao dvosmjerne, koristeći pješačke i parkirališne površine za okretanje i mimoilaženje.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 21.

Na području obuhvata plana predviđeno nekoliko manjih parkirališta u stambenim zonama. zatim manja parkirališta na proširenjima prometnica u zoni mješovitih funkcija. U zoni stanovanja isto su tako predviđena proširenja kolnih ulica za sporadično parkiranje

automobila. Uz svaku pojedinačnu zgradu u ovisnosti o veličini i namjeni osigurat će se određeni broj parkirališnih ili garažnih mjesta unutar građevne čestice u skladu s odredbama PPUGZ-a.

5.1.2. Površine za javni prijevoz

Članak 22.

Prostorom obuhvata ovog Plana ne će prometovati vozila javnog prijevoza.

5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 23.

Najveća pješačka površina na području obuhvata plana je priobalna šetnica koja se treba proširiti na ukupno 7 m širine s proširenjima za zaustavljanje i boravljenje budući da se očekuje znatno povećanje broja šetača nakon izgradnje atraktivnih sadržaja uz nju. Osim šetnice znatne su pješačke površine pod prilazima iz stambenih susjedstava do šetnice (većina od njih sa stepenicama za silaženje s povišenog platoa naselja do nivoa šetnice). Proširenja ulica će se popločati betonskim opločnicima ili kamenim pločama.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 24.

U blizini ovog područja planirano je TK čvorište „Arbanasi“. Sagledavajući kompletno područje od navedenog TK čvorišta može se zaključiti kako će sve potrebe budućih korisnika, kako za govornim tako i širokopojasnim TK uslugama uspješno zadovoljavati planirano TK čvorište. U smislu navedenog potrebno je planirati koridor za postavljanje TK infrastrukture prema granicama obuhvata ovog UPU-a u smjeru navedenog TK čvorišta.

Predmetno područje dobit će telefonski priključak iz postojećeg zdenca kojeg će odrediti HT Zadar u uvjetima za projektiranje. Telefonska mreža izvest će se s dvije PHD-50 cijevi (jedna cijev za kabelsku televiziju). Telefonski zdenci se nalaze na svakom križanju i povezani su u kružni tok kabelskom kanalizacijom kao što je i vidljivo u prilogu. Dimenzija zdenca za priključak građevina je 70x70x70 cm. Telefonske cijevi ukopat će se u kanal širine 15 cm ili će se položiti u zajednički kanal po detalju glavnog projektanta. Priključak građevina mora biti u telefonskom ormaru smještenom na ili u građevini.

Na predmetnom području predviđeno je maksimalno 290 stanova i 50 lokala te će trebati predvidjeti najmanje 350 novih telefonskih brojeva.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Vodovodna mreža

Članak 25.

Vodovodna mreža planirane stambene zone i zone mješovite namjene nastavlja se na vodovodnu mrežu predjela Arbanasi uz poduzimanje ranije spomenutih mjera sanacije

te mreže. U planiranim zonama se predviđa oko 1000 stanovnika i 50 poslovnih prostora različite veličine (od 30 do 200 m²) i različite namjene (od restorana do raznih trgovina, ureda ili agencija). Postojeća osnovna škola s 21 učionicom i svim ostalim pratećim sadržajima ima izvedenu vodovodnu mrežu i priključak na temelju maksimalnog broja učenika od 620 u jednoj smjeni.

5.3.2. Odvodnja

Članak 26.

Novu kanalizaciju treba izvesti za cijelo područje plana, tako da se gornje zone gravitacijski priključe na postojeću kanalizaciju koja je izvedena do sjevernog ugla Trga Gospe Loretske, a iz donjih zona se gravitacijskim sistemom vode prikupljaju u najnižoj točki, gdje je predviđena prepumpna stanica za tlačenje otpadnih voda do najbližeg gravitacijskog voda.

Ovim će se sistemom riješiti i otpadne vode škole.

Ovim se planom dopušta mogućnost premještanja prepumpne stanice u odnosu na lokaciju određenu Urbanističkim planom uređenja stambene zone Karma, s ciljem izbjegavanja eventualnih smetnji u realizaciji stanice.

Otpadne vode iz kuhinje ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema hrane trebaju se pročistiti predtretmanom (mastolov i taložnica) prije ispuštanja u interni sustav sanitarne odvodnje.

Svi potrošači koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda, dužni su izraditi predtretman otpadnih voda do standarda komunalnih otpadnih voda.

5.3.3. Elektroopskrba

Članak 27.

Prostor obuhvaćen ovim planom napajat će se elektroenergijom iz postojeće trafostanice TS ARBANASI 3 preko dvije nove trafostanice (KARMA 1 i 2) sistemom ulaz izlaz do TS ARBANASI 5 kablom tipa XHE 49-A 3x(1x185 mm²) 20 kV. Tlocrtne dimenzije transformatorskih stanica su 4,18x2,14 m, a minimalna udaljenost od susjedne parcele iznosi 1,00 m te od ceste (puta) 3,00 m.

Planom se dopušta mogućnost premještanja trafostanica u odnosu na lokacije definirane Urbanističkim planom uređenja, radi jednostavnijeg rješavanja imovinsko-pravnih i drugih problema.

Članak 28.

Razvod mreže niskog napona izvest će se kablovima tipa PPOO-A 4x150 mm², 4x95 mm² i 4x35 mm². Prilikom projektiranja mreže niskog napona potrebno je pridržavati se u svemu uvjeta i zahtjeva DP "ELEKTRA" ZADAR. Polaganje srednjenaponskih i niskonaponskih kabela može se izvoditi van trasa definiranih Urbanističkim planom uređenja.

5.3.4. Javna rasvjeta

Članak 29.

Napajanje javne rasvjete izvest će se preko odvojenog ormara javne rasvjete izvan trafostanice, a u trafostanici će se ugraditi glavni prekidač na koji se spaja dovodni kabel javne rasvjete. Glavni osigurači, kao i brojilo moraju biti plombirani. Iza brojila treba predvidjeti rastavni element za uključenje i isključenje svih elemenata razvoda javne rasvjete. Za javnu rasvjetu koristit će se kabel tipa PPOO-A 4x25 mm².

Članak 30.

Niskonaponska mreža i javna rasvjeta će se osigurati od preopterećenja i kratkog spoja osiguračima u trafostanicama, niskonaponskim ormarima i rasvjetnim stupovima prema proračunu provedenom u glavnom projektu.

Članak 31.

Trase elektroenergetskih kabela treba uskladiti tako da se polažu u zajedničke kanale dubine 0,8 m, odnosno 1,2 m pri prolazu trase ispod prometnice.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 32.

Javne zelene površine u isključivoj funkciji planiranog i postojećeg naselja Arbanasi su manje površine unutar stambene zone pored glavnih prometnica. Mnogo je veći i složeniji zadatak uređenja zelenih površina koje prate priobalno šetalište te strmi međuprostor između nivelete šetališta i linije mora. Ovdje je potrebno studiozno izrađenim hortikulturnim projektom urediti i mjestimično zasjeniti šetalište, vodeći računa da se ne zatvore vizure, ali isto tako primjerenim raslinjem osigurati strminu od daljnjeg urušavanja, koje ugrožava šetnicu.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 33.

Prirodnu cjelinu koju treba sačuvati čini cijeli obalni pojas od linije mora do prvih građevnih čestica, a mjere zaštite biti će uključene u projektni zadatak hortikulturnog i građevnog uređenja ovog pojasa. Prostor ispod strmine treba urediti kao kupališni pojas, a zbog osiguranja pristupačnosti izgraditi i urediti stepeništa i rampe na mjestima koja će se odrediti projektom.

Kulturno-povijesnih cjelina i građevina na području obuhvata plana nema, a kao ambijentalna vrijednost, koju treba zaštititi unapređenjem korištenja određuje se cijela uvala Pod Brig.

Za područje obalnog pojasa je obvezna izrada projektne dokumentacije sa sljedećim arhitektonskim, krajobraznim i statičko geološkim rješenjima:

1. arhitektonski glavni projekt pročelja stambene zone karma prema šetalištu- obloga potpornih zidova, suterenskih pročelja i tipologija izloga eventualnih ugostiteljskih ili uslužnih sadržaja
2. projekt popločanja, hortikulture i urbane opreme šetnice

3. arhitektonsko - ambijentalno i konstruktivno rješenje zaštite šetališta od odrona
4. arhitektonsko-pejsažni projekt kupališno-rekreacijskih sadržaja.

Predmetno područje nalazi se unutar arheološke zone Grada Zadra. Prije ikakvih radova na k.č. 6847/1 k.o. Zadar i u blizini potrebno je zatražiti posebne uvjete od ovog Odjela budući da se na spomenutoj čestici i u njejoj blizini mogu očekivati arheološki nalazi. Prilikom građevinskih radova iskopa neizgrađenog dijela cijele zone potrebno je osigurati arheološki nadzor. U slučaju nailaska na arheološke nalaze moguće je privremeno zaustavljanje radova te provođenje arheoloških istraživanja. Investitor je dužan osigurati financijska sredstva za arheološki nadzor, kao i eventualna arheološka istraživanja te za konzervaciju eventualnih arheoloških nalaza. Za arheološki nadzor kao i za izvođenje eventualnih arheoloških istraživanja potrebno je ishoditi rješenje o prethodnom odobrenju za izvođenje arheoloških istraživanja od ovog Odjela. Rješenje je dužan ishoditi arheolog ili ustanova koja će provoditi arheološki nadzor.

U predmetnoj zoni nalaze se bunker i sagrađeni u vrijeme talijanske okupacije Zadra, i oni imaju svoju povijesnu vrijednost te ih je kao takve potrebno čuvati. Potrebno ih je valorizirati te im pronaći adekvatnu namjenu.

8. Postupanje s otpadom

Članak 34.

Na području obuhvata plana dopuštena je izgradnja samo stambenih i stambeno poslovnih zgrada u kojima se ne stvara nikakav štetni otpad, koji bi iziskivao posebne mjere za njegovo odstranjenje. Sav otpad s ovog područja zbrinut će poduzeće «Čistoća».

Sav materijal od iskopa mora se odvesti na gradsku deponiju tj. ne smije se nasipati obalni pojas.

9. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

9.1. Zaštita tla

Članak 35.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- (a) osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari.
- (b) provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem.

Članak 36.

(1) Građevinsko zemljište mora se urediti i opremiti s odgovarajućom komunalnom infrastrukturom prije privođenja namjeni istog. Izuzetno, javne zelene površine mogu se krajobrazno urediti i prije komunalnog uređenja građevinskog zemljišta, ako će time doprinijeti smanjenju erozije tla.

(2) U cilju sprječavanja erozije vjetrom ili bujicom, ogoljene gradive površine tijekom izgradnje će se redovito polijevati vodom i/ili će se uspostaviti privremeni pokrov s lokalnim biljnim vrstama.

9.2. Zaštita zraka

Članak 37.

U cilju poboljšanja kakvoće zraka potrebne je provesti mjere koje slijede:

- (a) Upotreba niskosumpornog loživog ulja sa sadržajem sumpora do 1%, odnosno nekog drugog energenta u svim kotlovnica koje koriste loživo ulje,

(b) zabrana korištenja ugljena u kućnim kotlovnica i zabrana prodaje ugljena na sadržajem sumpora većim od 0.55 g/MJ.

Članak 38.

Prilikom novih zahvata ne smije se dozvoliti znatnije povećanje opterećenja zraka, a prema *Uredbi o preporučenim vrijednostima kakvoće zraka*.

9.3. Zaštita voda

Članak 39.

Prije izrade tehničke dokumentacije za građenje pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, potrebno je ishoditi vodopravne uvjete shodno posebnim propisima.

9.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda

Članak 40.

(1) Zaštitnim mjerama se štite podzemne i površinske vode, tako da se sprječavaju i smanjuju onečišćenja kod izgradnje planiranih građevina i ostalih zahvata u prostoru.

(2) Čiste oborinske vode mogu se usmjeriti na površine s karakterom javnih zelenih površina, gdje će se njihovo otjecanje usporiti i apsorbirati. Nisko prometne ceste, zelene i slične nezagađene površine, grade se na način da svojim padom usmjeravaju oborinske vode u pravcu otjecanja oborinskih voda. Pročišćene oborinske vode mogu se koristiti i za navodnjavanje zelenih površina.

(3) Na parkirališnim površinama s više od 10 parkirališnih mjesta moraju se ugraditi separatori za izdvajanje taloga, ulja i masti iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog ispuštanja u okolni teren ili u sustav oborinske odvodnje. Površine određene za pranje i održavanje motornih vozila moraju biti opremljene pročišćivačima prije ispuštanja istih u interni sustav sanitarne odvodnje.

9.3.2. Zaštita od prekomjerne buke

Članak 41.

(1) Planirane građevine i ostali sadržaji moraju se graditi i upravljati u skladu s posebnim propisima koji se odnose na zaštitu od buke. Kod dopuštene razine buke treba voditi računa o utjecaju iste i na okolna mjesta.

(2) Za nadzor i sprječavanje prekomjerne buke primjenjuju se vrijednosti iz Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

9.4. Mjere posebne zaštite

9.4.1. Zaštita od požara

Članak 42.

(1) U cilju zaštite od požara potrebno je provesti sljedeće mjere:

- (a) donijeti plan zaštite od požara,
- (b) predvidjeti cjevovode i sve ostale elemente hidrantske mreže,
- (c) provesti nadzor dimnjačarske službe,
- (d) zabraniti parkiranje vozila na mjestima gdje su hidranti,
- (e) provoditi promatranje cjelokupnog teritorija.

(2) Sve radnje i mjere sa ciljem sprječavanja širenja požara moraju se provoditi u skladu sa posebnim zakonima, propisima i normama.

Članak 43.

U svrhu sprječavanja 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 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 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.

Članak 44.

Radi omogućavanja spašavanja osoba 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 unutarnja i vanjska hidrantska mreža.

Članak 45.

Prilikom projektiranja garaža, treba koristiti važeće pozitivne hrvatske propise odnosno priznata pravila tehničke prakse, što se temelji na Zakonu o zaštiti od požara ("Narodne novine" br. 92/10).

Članak 46.

(1) Građevina mora biti projektirana i izgrađena tako da ispunjava bitne zahtjeve iz područja zaštite od požara utvrđene Zakonom o zaštiti od požara i na temelju njega donesenih propisa, te uvjetima zaštite od požara utvrđenim posebnim zakonima i na temelju njih donesenih propisa.

(2) Za zahtjevne građevine treba izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara i sprječavanja širenja požara na susjedne građevine.

9.4.2. Sklanjanje ljudi

Članak 47.

(1) Sklanjanje stanovništva osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva prvenstveno na neizgrađenim površinama, te prilagođavanjem podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi, u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

(2) Radi osiguranja provedbe aktivnosti i mjera u zaštiti i spašavanju ljudi, imovine i okoliša, sukladno Planu zaštite i spašavanja, kao i osiguranja uvjeta za poduzimanje drugih mjera važnih za otklanjanje posljedica katastrofa i velikih nesreća.

3) U svrhu sklanjanja i osiguravanja stanovništva, potrebno je osigurati sustav uzbunjivanja prema posebnim propisima.

9.4.3. Zaštita od potresa

Članak 48.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti najmanja tzv. projektna seizmičnost sukladno VIII° stupnju jačine potresa po MSC ljestvici, odnosno prema seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period od 500 godina.

Članak 49.

(1) Uz mjere za lokalizaciju i ograničavanje posljedica potresa iz prethodnog članka, moraju se provesti i mjere koje slijede:

- (a) infrastrukturne građevine, osobito energetske i cestovne građevine treba projektirati i graditi na način da izdrže i najveći stupanj potresa, a infrastrukturne sustave planirati tako da je u razdoblju trajanja incidentne situacije moguće koristiti alternativne izvore i rješenja pružanja osnovnih komunalnih usluga,
- (b) prometna mreža će se projektirati tako da se osiguraju dovoljno široki i sigurni evakuacijski putovi, kako bi se omogućio nesmetan pristup svih vrsta pomoći u skladu s važećim propisima,
- (c) projektiranje zgrada u kojima se okuplja veći broj ljudi, te osnovne infrastrukturne građevine, mora se provesti tako da građevina bude otporna na potres, te će se za građevinu, tj. za određenu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja,
- (d) u zgradama u kojima se okuplja veći broj ljudi treba osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra "112" o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

9.4.4. Zaštita od rušenja

Članak 50.

- (1) Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.
- (2) Potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne evakuacijske putove, omogućiti nesmetan pristup svih vrsti pomoći u skladu s važećim propisima.

9.4.5. Zaštita od štetnog djelovanja ekstremnih vremenskih uvjeta

Članak 51.

- (1) Pri planiranju infrastrukturnih građevina i sustava treba voditi računa o ekstremnim klimatskim karakteristikama područja.
- (2) U svrhu efikasne zaštite od olujnih vjetrova ili pijavica, građevine treba graditi otporne na navedene nepogode.
- (3) Kod planiranja podzemnih etaža potrebno je voditi računa o sljedećem:
 - (a) zaštititi podzemne i suterenske etaže od plavljenja uslijede većih i velikih oborina.
 - (b) kada se pristup podzemnim ili suterenskim etažama ostvaruje rampama, rampe treba projektirati i izvesti s mjerama za zaštitu od leda (mjere protiv klizanja).

9.4.6. Zaštita od tehničko-tehnoloških opasnosti

Članak 52.

Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti uključuju:

- (a) mjere zaštite od požara (vidjeti točku 9.4.1 Zaštita od požara iz ovih Odredbi),
- (b) mjere zaštite u prometu (vidjeti točku 9.4.3 Zaštita od potresa, 9.4.4. Zaštita od rušenja, 9.4.5. Zaštita od štetnog djelovanja ekstremnih vremenskih uvjeta, iz ovih Odredbi).

Članak 53.

Radi zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti, Planom je definirano slijedeće:

- (a) ovisno o razni osjetljivosti područja, zabranjeno je ispuštanje oborinskih voda s određenih prometnih površina u okoliš bez prethodnog pročišćavanja,
- (b) planirana je izgradnja sustava za skupljanje transport fekalnih otpadnih voda na javni sustav odvodnje.

10. Mjere provedbe plana

Članak 54.

Provedba plana ovisi o koordiniranom sudjelovanju pojedinačnih investitora, nadležnih službi Grada i Županije te javnih i komunalnih poduzeća. Svi prometni koridori se trebaju obilježiti na terenu te provoditi sukcesivni otkup i izvlaštenje prema dinamici prikupljanja komunalnog doprinosa.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 55.

Na području ovog Urbanističkog plana uređenja potrebno je izraditi Detaljni plan uređenja šetališno-kupališne zone uključujući cijelu uvalu Pod brig s detaljnim inženjersko-geološkim projektom zaštite tla od daljnjeg urušavanja.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 56.

Ovakvih građevina na području obuhvaćenom planom ima nekoliko. To je u prvom redu skladište bivše poljoprivredne zadruge, koje bi se (ukoliko njegova struktura dozvoljava) trebalo rekonstruirati i nadograditi s poslovnom namjenom prizemlja i kata.

III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 57.

Izvornik ovog Plana, kojeg je donijelo Gradsko vijeće Grada Zadra, potpisan od Predsjednika Gradskog vijeća, čuva se u pismohrani Grada Zadra.

Članak 58.

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

U Zadru, travanj, 2016.

Koordinator plana:

Pero Marušić d.i.a.